

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KURŞUNLU MAHALLESİNDE
KURŞUNLU 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
(YAKLAŞIK 330 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ**
**GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ KURŞUNLU MAHALLESİNE
İLİŞKİN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



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**

**GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ KURŞUNLU MAHALLESİNE
İLİŞKİN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



2019

PROJE KOORDİNATÖRÜ

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Mustafa ŞENER – İmar ve Şehircilik Müdürü

Sercan Erdem DEMİR - Şehir Plancısı

Damla DEMİR – Şehir Plancısı

ÇALIŞMA EKİBİ

DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ

Hasan ŞAHİNTÜRK- Şehir Plancısı-Şirket Müdürü

Saim LELOĞLU- Mimar- A Grubu Şehir Plancısı-Şirket Müdürü

Hakan TÜRKAN-Şirket Müdürü

Planlama Ekibi

Aysun ÜNAL AYAS-Yüksek Şehir Plancısı

Semra YURTGAN-Şehir Plancısı

Esra ABİ-Şehir Plancısı

Betül GİTGÖR-Şehir Plancısı

Mimarlık Ekibi

Kübra SELÇUK-Yüksek Mimar

Harita Ekibi

Zekeriya ŞAHİNTÜRK-Harita Mühendisi

Büşra KARABULUT -Harita Mühendisi

Ebubekir AKBULUT-Harita Teknikeri

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	5
AMAÇ- KAPSAM-YÖNTEM	6
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME	7
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	8
1.1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	8
2.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ	9
2. COĞRAFI YAPISI	10
2.1. YER ŞEKİLLERİ.....	10
2.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	10
3. FİZİKSEL YAPI.....	12
3.1. MORFOLOJİ	12
3.2. EĞİM DURUMU.....	12
3.3. JEOLojİK YAPI	13
3.4. DEPREM DURUMU	16
4. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	18
4.1.KARAYOLU	18
4.2.TOPLU TAŞIMA	20
4.3.DENİZYOLU	21
4.4.HAVAYOLU.....	21
4.5.DEMİRYOLU.....	22
5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU	24
5.1. YAPI ALANLARI DURUMU	24
5.4. DONATI DURUMU	24
6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU.....	25
6.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ	25
6.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME	25
6.4. DOĞALGAZ HATLARI VE REGÜLATÖRLERİN TESPİTİ	25
6.5. İÇME SUYU ŞEBEKESİ	26
6.6. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ.....	26
6.7. KANALİZASYON ŞEBEKESİ.....	26
7. MÜLKİYET DURUMU	28
7.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ	28
7.2. MÜLKİYET BÜYÜKLÜKLERİ	29
8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	31
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	31
8.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI	31
8.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	32
9. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI	34
9.1. EŞİK SENTEZİ.....	34
9.2. GELİŞME POTANSİYELLERİ	35
9.2.1. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi.....	35
10. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	49
10.1. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	49
10.2. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAHİL HİZMETLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI SAHİL PLANLAMA VE YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	49
10.3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI.....	49
10.4. BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ.....	50

10.5. T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	50
10.6. T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	51
10.7. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. EMLAK KAMULAŞTIRMA YÖNETMENLİĞİ	51
10.8. AKSA GEMLİK DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.....	51
10.9. T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	51
10.10. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ.....	52
10.11. BURSA VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ.....	52
10.12. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	52
10.13. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ	52
10.14. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI MALMÜDÜRLÜĞÜ	53
10.15. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ	53
10.16. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ	53
10.17. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ	54
10.18. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ.....	54
10.19. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ.....	54
11. PLAN KARARLARI.....	55
12. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	60

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	33
Tablo 2. Alan Dağılımı Tablosu	59

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	8
Şekil 2. Planlama Alanı Uzak Konum.....	9
Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Konum	9
Şekil 4.Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri.....	17
Şekil 5.Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	19
Şekil 6.Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Odak Noktaları	20
Şekil 7. PlanlamaAlanındaki Otobüs Hatları.....	20
Şekil 8. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım.....	22
Şekil 9. Bursa YHT Projesi Güzergâhı.....	23
Şekil 10. Gemlik Kurşunlu Mahallesi Mülkiyet Büyüklükleri	30
Şekil 11- 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan.....	31
Şekil 12- 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı.....	32
Şekil 13-Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	32
Şekil 14. Bursa Kıyı Alanları.....	35
Şekil 15. Kurşunlu Mevcut Kıyı Kullanımları.....	36
Şekil 16. Kurşunlu İskeleler	37
Şekil 17. Kurşunlu Kıyı Tipolojisi	37
Şekil 18. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Kapsamında Kurgulanan Odak Noktaları.....	38
Şekil 19. Kentsel Tasarım Uygulama Projesi Konsept Şema	40
Şekil 20. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Vaziyet Planı.....	41
Şekil 21. Karşılama Odağı Vaziyet Planı	42
Şekil 22. Karşılama Odağına Ait Kesitler	42
Şekil 23. Sanat Odağı Vaziyet Planı	43
Şekil 24. Sanat Odağına Ait Kesit.....	43
Şekil 25. Eğlence Odağı Vaziyet Planı.....	44
Şekil 26. Eğlence Odağına Ait Kesitler.....	44
Şekil 27. Spor Odağı Vaziyet Planı.....	45
Şekil 28. Spor Odağına Ait Kesitler.....	45
Şekil 29. Doğa Odağı Vaziyet Planı.....	46
Şekil 30. Doğa Odağına Ait Kesit.....	46
Şekil 31. Mavi Odak Vaziyet Planı.....	47
Şekil 32. Mavi Odağına Ait Kesit.....	47
Şekil 33. Bağlantı Odağı Vaziyet Planı.....	48
Şekil 34. Kurum Görüşü ile Elde edilen Orman Alanı ve Yürürlükteki Orman Alanı Sınırı Karşılaştırması- Örnek-1	55
Şekil 35. Kurum Görüşü ile Elde edilen Orman Alanı ve Yürürlükteki Orman Alanı Sınırı Karşılaştırması- Örnek-2	56
Şekil 36.Kurum Görüşü ile Elde Edilen Karayolu Projesi ve Kamulaştırma Hattı'nın Yürürlükteki Plan İle Karşılaştırılması-Örnek-1	56
Şekil 37. Kurum Görüşü ile Elde Edilen Karayolu Projesi ve Kamulaştırma Hattı'nın Yürürlükteki Plan İle Karşılaştırılması-Örnek-2	57
Şekil 38. Öneri Planda Tasarlanan Ulaşım Ağı.....	58
Şekil 39. Kıyı Kanunu Kapsamında Yapılan Düzenlemeler.....	59

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1.Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı	29
Grafik 2.Mülkiyet Büyüklükleri Dağılımı.....	30

RESİM LİSTESİ

Resim 1. İmar Planındaki Bölgelemeler	7
---	---

AMAÇ- KAPSAM-YÖNTEM

AMAC

Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesi'nde Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı(Yaklaşık 330 Hektar) Hazırlanması İşi kapsamında yaklaşık 330 hektar alanını kapsayan alana ilişkin kurumlardan alınan güncel kurum görüşleri, arazide yapılan analitik etüt çalışmaları, resmi kurumların arşivlerinden temin edilen bilgi ve belgeler bağlamında imar planlarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu iş kapsamında da Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği yapılması öngörülmektedir.

KAPSAM

Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesi'nde Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı(Yaklaşık 330 Hektar) Hazırlanması İşi kapsamında 1/25.000, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları'nda düzenlemeler yapıldığından, ihale kapsamında Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği de hazırlanmıştır. Bu plan açıklama raporunun kapsamı, Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesi'ni kapsayan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ihale kapsamında belirlenen Planlama Alanının 2 Nolu Bölgesi olarak tanımlanan yaklaşık 317 hektar alandan oluşan bölge için nazım imar planı planı plan değişikliği çalışmasıdır.

YÖNTEM

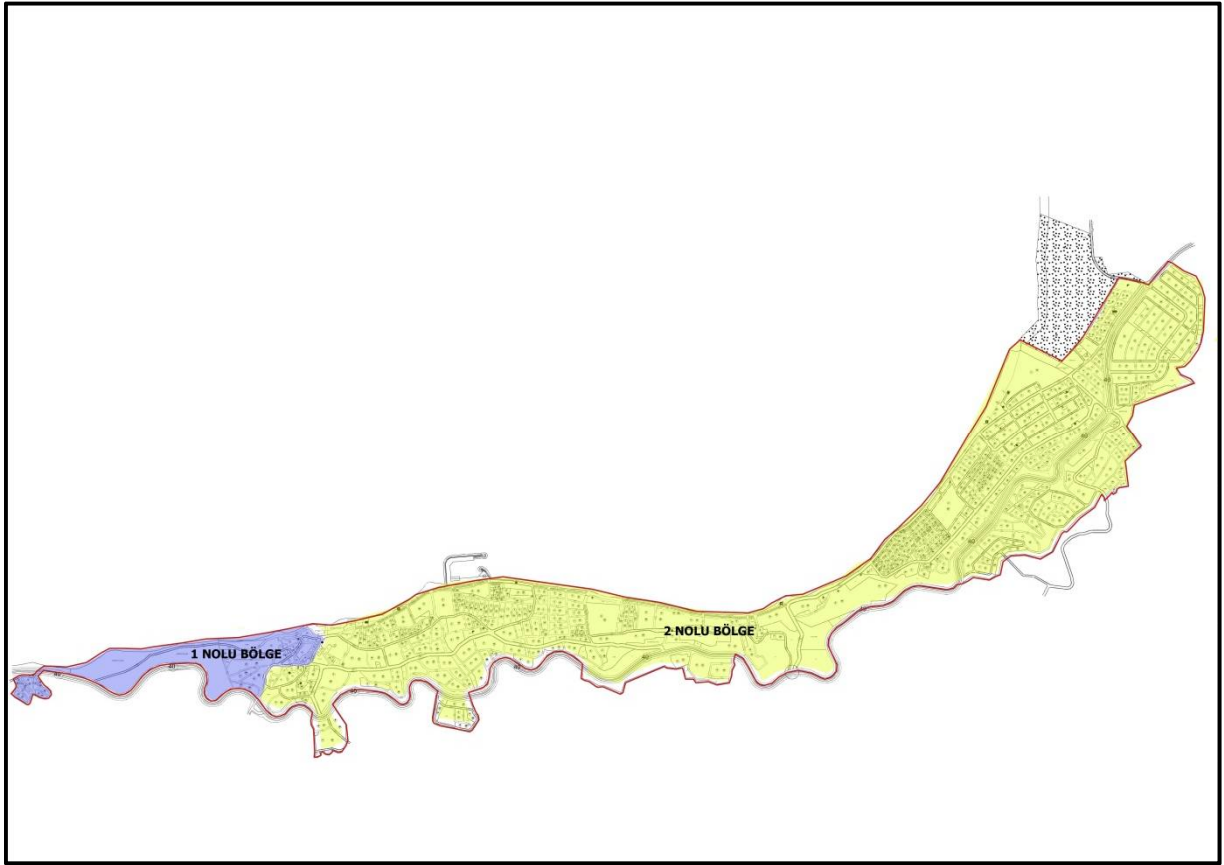
İmar planı araştırma sürecinde Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi'nde ilgili belediyesinden elde edilen veriler ve kurumlardan temin edilen görüşlerin yanı sıra arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu süreçte, tespit çalışmaları dışında ilgili konular bağlamında literatür taraması yapılmış ve belgeler elde edilmiştir. 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 İşi'ne 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).

Resim 1. İmar Planındaki Bölgelemeler



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.cografyacyiz.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



2.2. 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. COĞRAFİ YAPISI

2.1. 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 kayıkthane burnundaki kayalık çıkıntılar bir tarafa bırakılacak olursa tamamıyla düzdür. Pek derin olmayan kıyıları derelerin taşıdığı molozlarla devamlı sığlaşmaktadır.¹

2.2. 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.²

¹ <http://www.gemlik.bel.tr/Gemlik.aspx>

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

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.³

Çalışma Alanı'na ilişkin yapılan arazi ve ofis çalışmaları sonucu, çalışma alanının %27'si yapılaşmış alan, %28'i ekilen alan, %5'i tescilli orman arazisi olup %24'ü ağaçlık/çalılık araziden oluşmaktadır. Geriye kalan %16'sı ise kentsel yeşil alanlar ve boş alanlardan oluşmaktadır.

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

3 URL: <http://gemlik.bel.tr>

3. FİZİKSEL YAPI

3.1. Morfoloji

Çalışma alanının eğimi kıyıdan iç kesimlere doğru artmaktadır. En geniş düzlükler; çalışma alanının doğusunda Kurşunlu Jandarma Karakol Komutanlığı alanı ve çevresi ve çalışma alanının merkezinde (Kurşunlu Beldesi dönemi Cumhuriyet Mahallesi) Kurşunlu Balıkçı Barınağı ve etrafında bulunan alanlardır.

Alanının genel yapısını kuzey – güney doğrultusunda uzanan vadiler ve sırtlardan oluşmaktadır. Aynı zamanda alanda morfolojik yapı üzerinde belirleyici rol oynayan kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları bulunmaktadır. Çalışma alanında toplamda 13 dere bulunmaktadır. Bu dereler: Buldu Dere, Deynecik Dere, Kapan Dere, Karga Dere, Kuru Dere, Sınırtarla Tepe Dere, Tilki Dere, Yıldız Dere, Çatal Dere, İsimsiz1 Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 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, İsimsiz1 Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 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.

3.2. 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.⁴

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.

⁴ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

3.3. Jeolojik Yapı⁵

Gemlik Belediyesi arşivinden 19.02.2016 onaylı “Bursa İli Gemlik İlçesi 1. Etap 1276 Hektarlı Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” temin edilmiştir. Temin edilen bu rapor “Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesi’nde Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (yaklaşık 330 ha) Hazırlanması İşii” kapsamında incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Çalışma Alanı İçerisinde Önlemleri Alanlar 1.1., Önlemleri Alanlar 5.1. ve Önlemleri Alanlar 2.1. olmak üzere 3 jeolojik yapı ifade edilmektedir.

Önlemleri Alanlar 1.1. (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

Alüvyon birimlerden oluşmaktadır. Topoğrafik eğim % 0-10 arasındadır. Yeraltı suyu seviyeleri 1,00-15,00 m aralığındadır. Yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan bölgelerdir. Bununla birlikte, alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden şişme-oturma ve taşıma gücü sorunları da yaşana bilecek alanlardır. Ekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir (EK-3).

Bu alanlarda; - Dinamik ve statik koşullara bağılı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır. - Zayıf zemin özelliklerine bağılı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir. - Deprem Yönetmeliği’nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına 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.

⁵ Bursa İli Gemlik İlçesi 1. Etap 1276 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

- 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.

Önemli 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 Belediyesi 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.

Önemli 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 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 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 önemli alanlarda; Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri 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 gösteremten kalın tabaklı, 10-15 cm. çaplı çakıllar içeren, üst 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 Körfez’inin doğusundaki Gemlik Ovası, güneydoğusundaki Engürü Ovası, kuzeyindeki Küçükkuşla ve Büyükkuşla arasındaki ovadır. İrili ufaklı birkaç vadide de çökelmiştir.

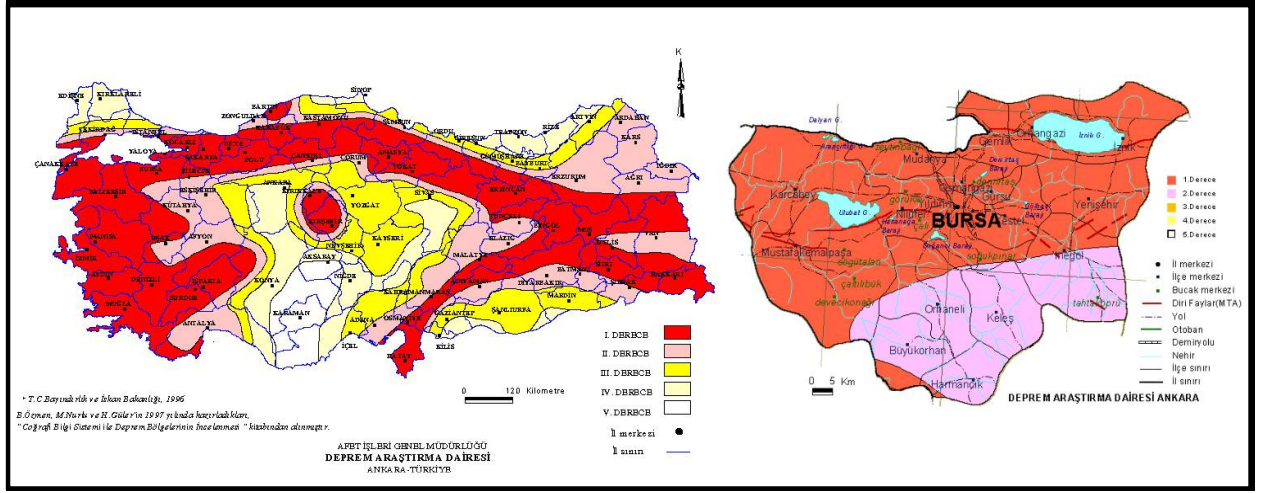
Engürü Ovası’nda DSİ’nin açtığı sondajda, 180 m. derinliğine inilmiş ve alüvyonun kumlu, çakıllı, killi, siltli seviyeleri 60m.’ye kadar devam etmiştir. Ovanın deniz kenarında alüvyon daha kalın, doğu kısımlarında daha incedir. Gemlik Ovası’nda alüvyon iri malzemeledir. Denize doğru malzeme inceler, tabanda Paleozoyik şistler bulunur. Alüvyon kalınlığı 115m. kadardır.

3.4. Deprem Durumu⁶

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri” haritasına göre Şekil 4’te de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

⁶ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

Şekil 4. Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri



Kaynak: <http://www.deprem.gov.tr>

Planlama alanının bulunduğu bölgede depremsellik 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 doğrultu 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.

4. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

4.1.Karayolu⁷

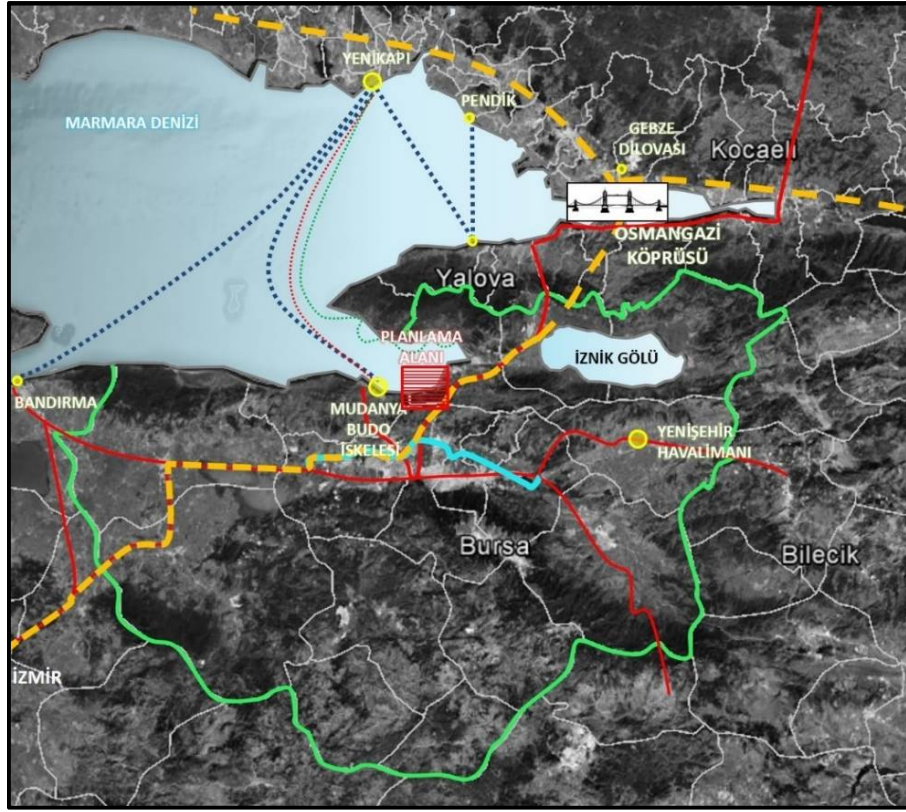
Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağlantısını kuran, kilit noktada yer almaktadır. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın yakınlığı nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının önemli bir merkezi konumundadır.

Marmara Bölgesi'ndeki karayolu aksları ile İç Anadolu ve Ege Bölgeleri Bursa üzerinden birbirine bağlanmaktadır. Bursa'yı Marmara Bölge'sine ve ülkenin diğer kesimlerine bağlayan yolların en yoğun ve önemlisi İstanbul-Bursa Karayolunun 65 km'lik bölümünü oluşturan Bursa - Yalova karayoludur. Bu yol İstanbul ve Avrupa ile İç ve Batı Anadolu arasındaki yolcu ve yük taşımacılığında büyük önem taşır. İstanbul'un Ege ile bağlantısının sağlanması ve Bursa'nın dışa açılan kapısı olan Gemlik Limanından geçmesi yolun önemini artırmaktadır. Bursa-Gemlik karayolu başta olmak üzere İç ve Batı Anadolu sanayileri için gerekli hammaddelerin ve anamallar ile özellikle dış satım ürünlerinin pazarlanması açısından önem taşıyan bir yoldur.

Planlama alanını da kapsayan bölgede gerçekleştirilecek İstanbul-Bursa-İzmir otoyolu projesi ile Marmara ve Ege bölgeleri birbirlerine otoyol bağlantısı ile bağlanmış olacaktır. Bu durumda Kurşunlu konumu açısından avantajlı olup olumlu yönde etkileneceği öngörülmektedir.

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

Şekil 5. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Projenin gerçekleştirileceği 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

4.2. 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

4.3.Denizyolu⁸

Bursa Deniz Otobüsleri İşletmesi (BUDO), Bursa ile İstanbul arasında Deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş olup ilk seferine 23 Ocak 2013 tarihinde başlamıştır. Gemlik İlçesi'nin güneybatısında yer alan Mudanya İlçesi'ndeki BUDO İskelesi'nden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir

BUDO seferleri:

- İstanbul(Kabataş)- Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya)- İstanbul(Kabataş)
- İstanbul(Kabataş)- Armutlu (İhlas)
- Armutlu (İhlas)- İstanbul(Kabataş)
- Armutlu (İhlas)- Bursa (Mudanya)

Bursa Deniz Otobüsleri:

- Hüdavendigar
- Nilüfer Hatun
- Yıldırım Beyazıt
- Emir Sultan
- Uludağ
- Akşemsettin

4.4.Havayolu⁹

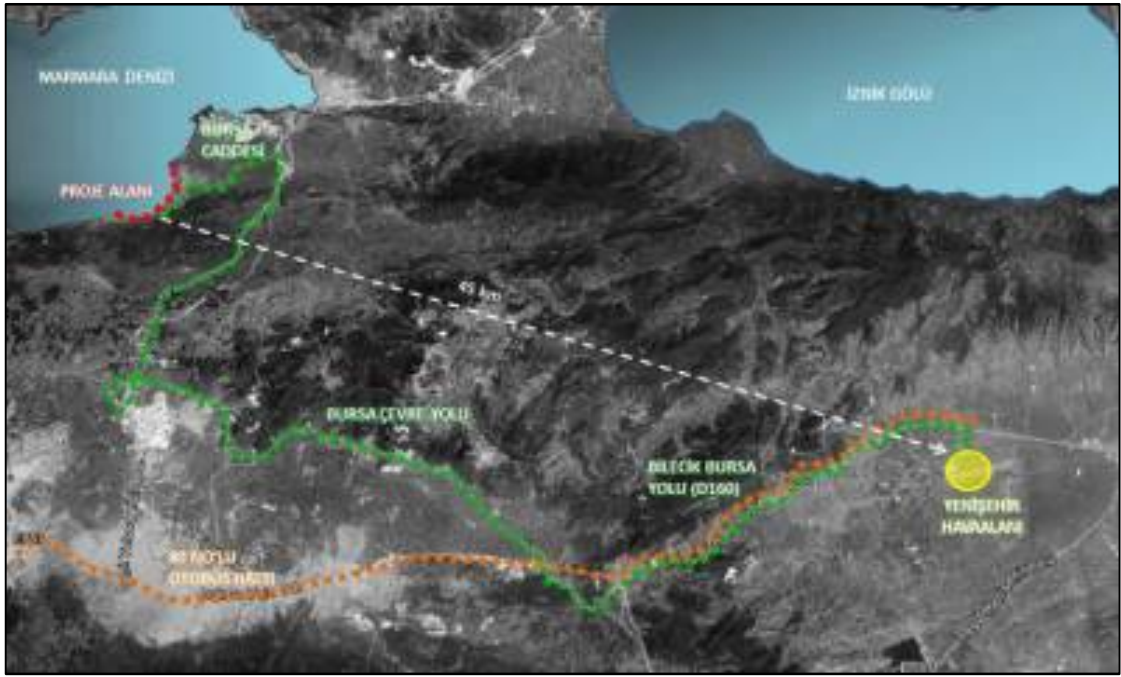
Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın 3 Kasım 2000 tarihinde resmi açılışı yapılarak 1 Haziran 2001 tarihinde faaliyete geçmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın yolcuya açık alanları iç ve dış hat olarak 5.600 m² olup havaalanı 2.250.000 yolcu/yıl kapasiteye sahiptir. Bursa Yenişehir Havaalanı'na toplu taşıma 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.

⁸ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

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

Şekil 8. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım



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

4.5.Demiryolu¹⁰

Planlama alanını kapsayan Bursa ilinde Hızlı Tren Projesi'nin ilk etabı olan Bursa-Yenişehir kesiminde inşaa çalışmaları, Bilecik-Yenişehir kesiminde ise uygulama projesi hazırlama çalışmaları sürdürülmektedir.

Proje tamamlandığında hatta hem yolcu, hem de hızlı yük trenleri çalıştırılacaktır. Yolcu trenleri saatte 200, yük trenleri ise 100 kilometre/saat ile çalışacaktır. Ayrıca, Bursa ve Yenişehir'e hızlı tren ve tren garları yapılacak olup, buradaki havaalanında da hızlı tren istasyonu inşa edilecektir¹¹. Osmaniye- Bandırma Hızlı Tren Hattı'nın; Bursa il sınırları içindeki güzergâh üzerinde 3 istasyon noktası ve 1 siding yer almaktadır. İstasyonlar Yenişehir İlçesi'nde Yenişehir İstasyonu, Gürsu İlçesi'nde Kazıklı İstasyonu ve Nilüfer İlçesi'nde Bursa İstasyonu'dur. Siding yeri Karacabey İlçesi'nde yer almaktadır. Projenin tamamlanmasıyla Bursa ili; İstanbul, Eskişehir ve Ankara illerine bağlanacaktır. Ankara-Bursa arası 2 saat 15 dakika, Bursa-Eskişehir arası 1 saat ve Bursa-İstanbul ise 2 saat 15 dakika olacaktır.

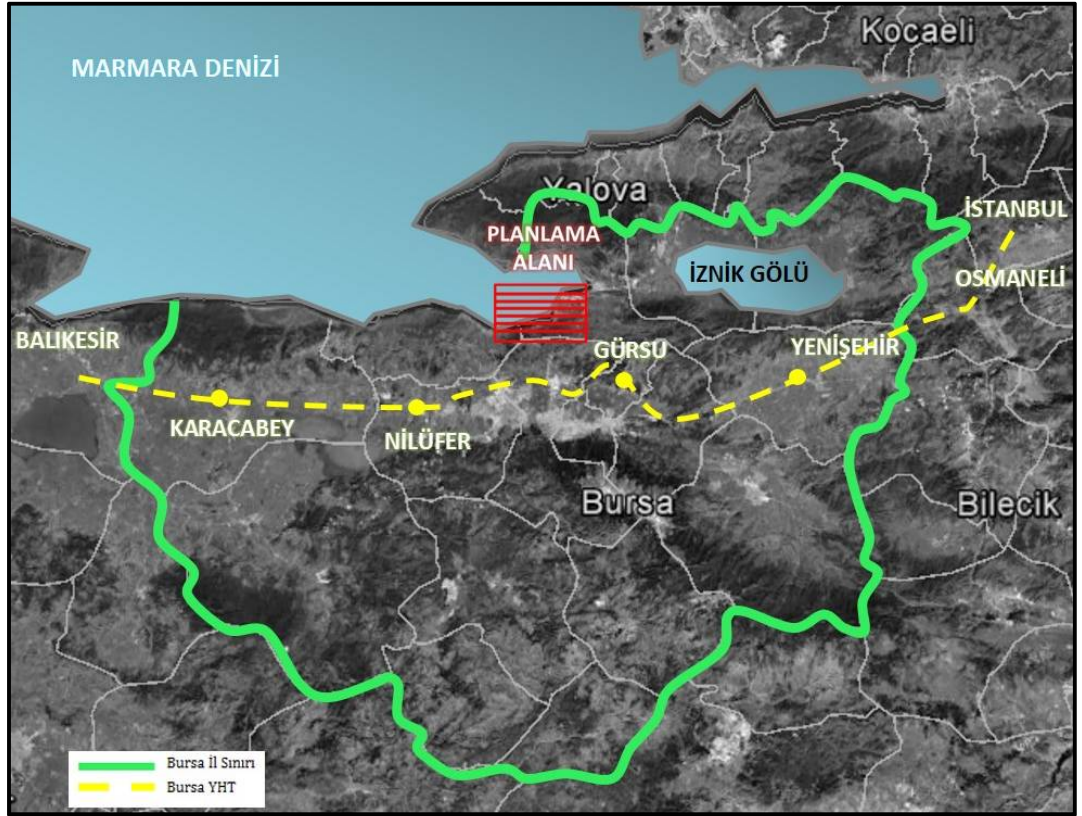
Yukarıda verilen bilgiler ışığında Bursa YHT Projesi ile bu çalışmanın yapıldığı alandaki tüm kıyı şeridi olumlu yönde etkilenecektir. Söz konusu çalışmayla İstanbul, Kocaeli ve Sakarya gibi illerin Bursa'ya olan ilgisi artacak ve il daha çok ziyaretçi çekecektir.

¹⁰ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

¹¹ Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Demiryolu Sektörü Raporu, 2014

Dolayısıyla bölge turizmine ilgi artacaktır. Bursa YHT Projesi'nin güzergâhı Şekil 9'da verilmiştir.

Şekil 9. Bursa YHT Projesi Güzergâhı



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

5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU

5.1. Yapı Alanları Durumu

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.

1 ve 2 Nolu bölgeler genelinde çalışma alanında yapılaşmış parsellerin doluluk boşluk oranlarına bakıldığında; yapı alanı toplamda 1.034.134 m²'dir. Bu alanın %77,4'ünü (800.420 m²) alanı boş alanlar oluştururken %22,6'sını (233.714 m²) dolu alanlar oluşturmaktadır. 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. Alanı içerisinde %84.49 betonarme, %12.52 yığma, %2.05 ahşap ve %0.95 prefabrik yapı bulunmaktadır.

Çalışma alanı içerisindeki konut yapıları genel olarak iki üç katlıdır. 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 vardır.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 vardır.

5.4. Donatı Durumu

Çalışma Alanı içerisinde 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 alanda 1 adet PTT şubesi ve 1 adet sağlık ocağı yer almaktadır. Diğer yandan alanda 3 adet cami, 1 adet ilkokul bulunmaktadır.

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.

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; çevre yolu yapım çalışmalarına başlanmış olsa da henüz tamamlanmağı için ulaşım sistemine entegre olamamıştır. Dolayısıyla Kurşunlu Sahil yolu halihazırda hala bölge için önemini korumaktadır. Bölgenin genel karakteri ikinci 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. Yapılaşmış alanlarda ada içi yollar ile nitelik ve kullanım açısından çok fazla ayırt edici olmayan toplayıcı yollar mevcuttur.

6.4. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti

Çalışma alanında doğalgaz hattı ve regülatör tespit edilememiştir. Ancak 12/05/2017 tarih ve 3126 sayılı AKSA Doğalgaz Gemlik'in kurum görüşüne göre, Kurşunlu Mahallesi'ni yatırım planına almış olup mahallenin gaz arzını gerçekleştirecek iki adet bölge regülatörü konulması gerekli olduğunu belirtmiştir. Çalışma alanında bölge regülatörü konulabilecek yerler ile ilgili yapılan çalışma sonucunda belirtilen alanın batısında işaretli olan, park alanının mülkiyet sorunu olmayan Kurşunlu İmar Planı alanı kenar çizgisi sınırında bulunan ve alanın kuzeydoğusunda işaretli olan, belediye mülkiyetinde bulunan alanda trafoya uzaklığı 25 metre olacak şekilde işaretlenen yerlerin bölge regülatörleri için dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Bölge regülatörleri için 4m x 4m alana ihtiyaç duyulmaktadır.

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

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

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

Alanın batısında Atatürk Mahallesi'nde yağmursuyu şebekesinin genellikle kuzey-güney doğrultusunda Θ 800 çaplı borulardan oluştuğu, alanın Cumhuriyet Mahallesi kısmında da şebekenin kuzey-güney doğrultusunda ve genellikle Θ 800, Θ 300 çaplı borulardan oluştuğu ve alanın doğusunda ise kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda Θ 800 çaplı borulardan oluştuğu tespit edilmiştir.

6.7. Kanalizasyon 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 kanalizasyon hatlarının Θ 300 ve Θ 400 olmak üzere 2 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Θ) belirlenmiştir.

Alanın batısında Atatürk Mahallesi'nde kanalizasyon şebekesinin kuzey-güney ve doğu batı olmak üzere iki doğrultuda ve Ø 300 çaplı borulardan oluştuğu, alanın Cumhuriyet Mahallesi kısmında şebekenin kuzey-güney doğrultusunda ve genellikle Ø 300 çaplı borulardan oluştuğu ve alanın doğusunda ise kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda Ø 300 çaplı borulardan oluştuğu tespit edilmiştir.

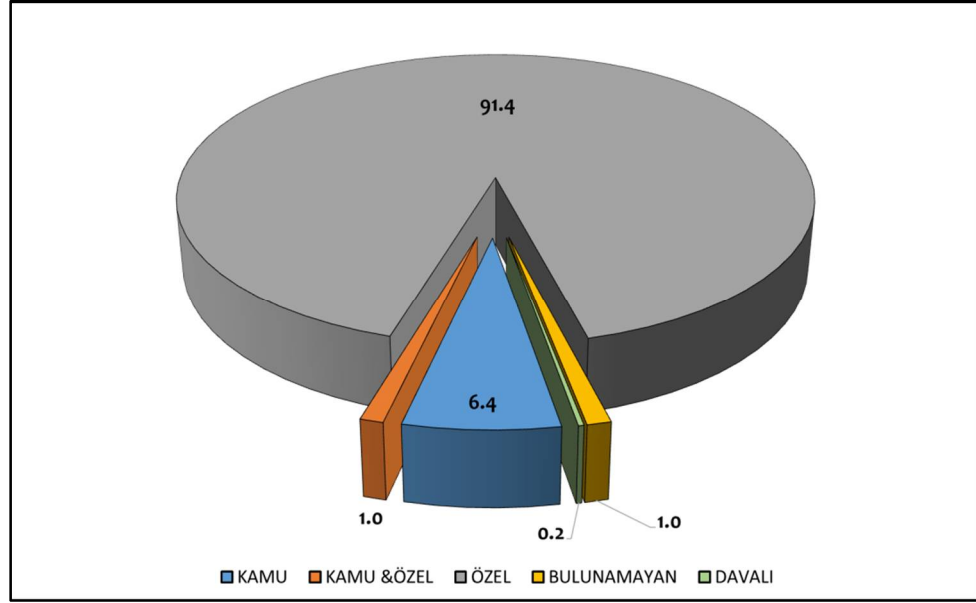
7. MÜLKİYET DURUMU

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 1.Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2017)

7.2. Mülkiyet Büyüklükleri

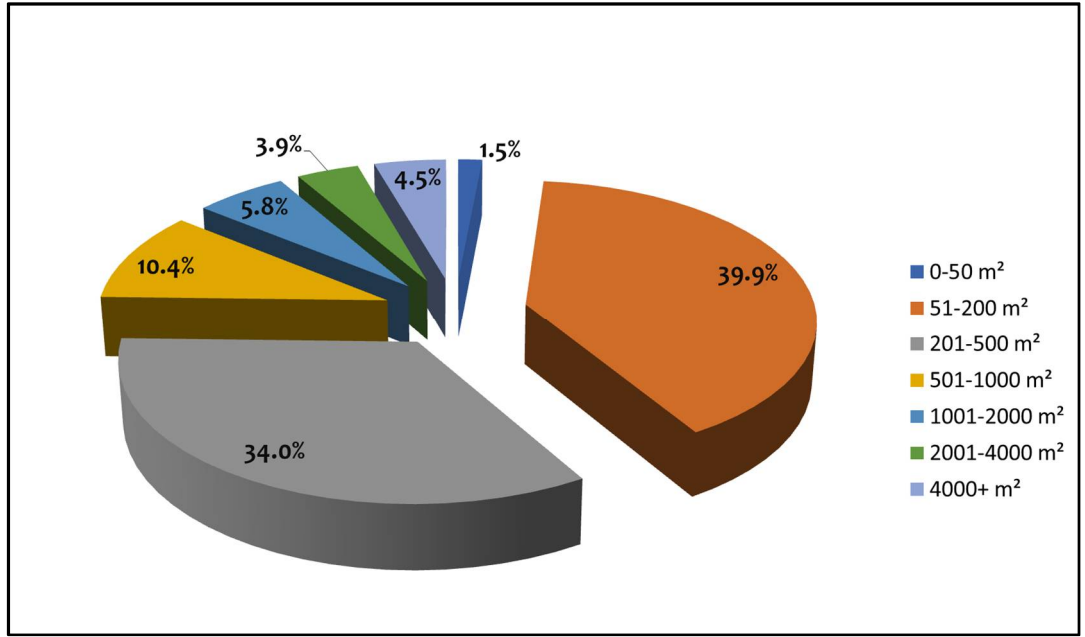
Kurşunlu Mahallesi çalışma alanındaki parseller büyüklüklerine göre incelenmek üzere alansal büyüklüklerine göre bir sınıflandırma yapılmıştır. Yapılan bu sınıflandırma;

- 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,
- 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 2).

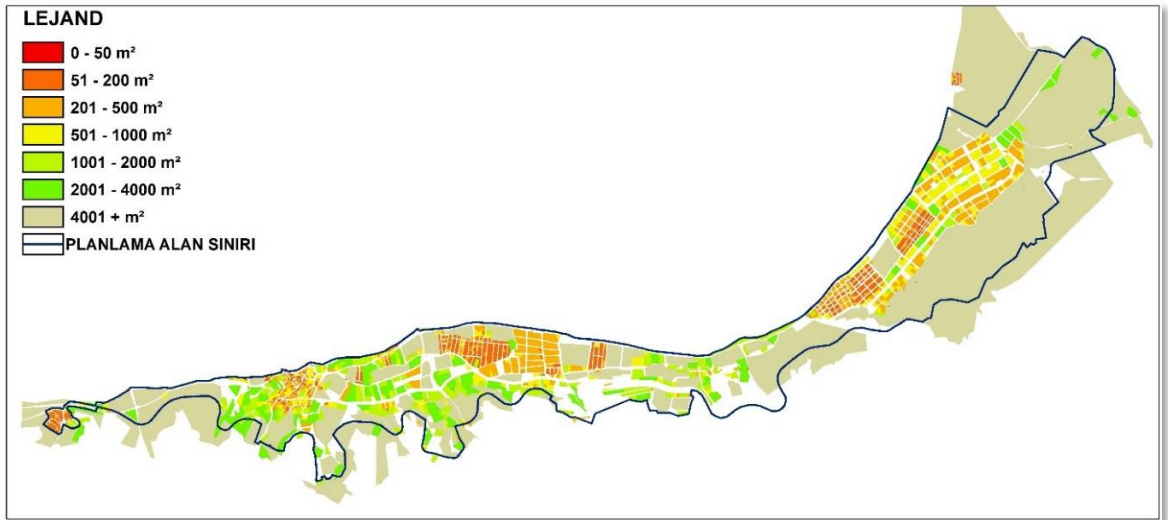
Mülkiyet büyüklüklerinin mekânsal dağılımı belirlenerek 4000 m² üzerindeki parsellerin genel olarak alanın doğusunda ve güneyinde olduğu tespit edilmiştir (Şekil 10).

Grafik 2.Mülkiyet Büyüklükleri Dağılımı



Kaynak: Arazi ve Ofis Çalışmaları(2017)

Şekil 10. Gemlik Kurşunlu Mahallesi Mülkiyet Büyüklükleri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

PLANLAMA ALANI

KUMSAZI

KURSUNLU

3

3 KUMSAZ-KURSUNLU

Meycut ve Planlı Tesisler	Öncelikli Tesisler
B	Y
	Y
	S

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda çalışma alanı “Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Turizm ve İkinci Konut Alanları, Ticaret Alanları, Park Alanları, Rekreatyon Alanları, Orman Alanları, Ağaçlandırılacak Alan, Askeri Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Donatı Alanları” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 13’de, alan dağılımı Tablo .. ‘da verilmiştir.

Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI(M ²)	ORAN (%)
ORTA YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI	0	0.00
AZ YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI	720312	22.73
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI	0	0.00
ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI	0	0.00
AZ YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI	1001953	31.62
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI	0	0.00
TURİZM+İKİNCİ KONUT ALANI	554751	17.51
TİCARET-TURİZM ALANI	0	0.00
TİCARET ALANI	37555.32	1.19
REKREASYON ALANI	9943	0.31
PARK ALANI	76045	2.40
PASİF YEŞİL ALAN	0	0.00
ORMAN ALANI	292648	9.24
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	16183.9	0.51
FUAR ALANI	0	0.00
MEZARLIK ALANI	0	0.00
ASKERİ ALAN	12232.4	0.39
TEKNİK ALTYAPI ALANI	7702.35	0.24
DONATI ALANI	12153.8	0.38
ÖZEL MAHSUL ALANI	77760.5	2.45
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	25494.7	0.80
DİĞER TARIM ALANI	8553.21	0.27
YOL ALANI	315230	9.95
TOPLAM ALAN	3168518	100.00

9. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI

9.1. Eşik Sentezi

Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış ve bazı kurumlardan Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi planlama alanı ile ilgili görüşler talep edilmiştir. 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 eğime 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; Önemli Alanlar 1.1-Sıvılaşma tehlikesi açısından önemli alanlar, Önemli Alanlar 2.1- Önlem alabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, Önemli Alanlar 5.1-Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar
- Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı da tespit edilmiştir.

9.2. Gelişme Potansiyelleri

9.2.1. 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” vizyonu ile 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 14. 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 15. Kurşunlu Mevcut Kıyı Kullanımları

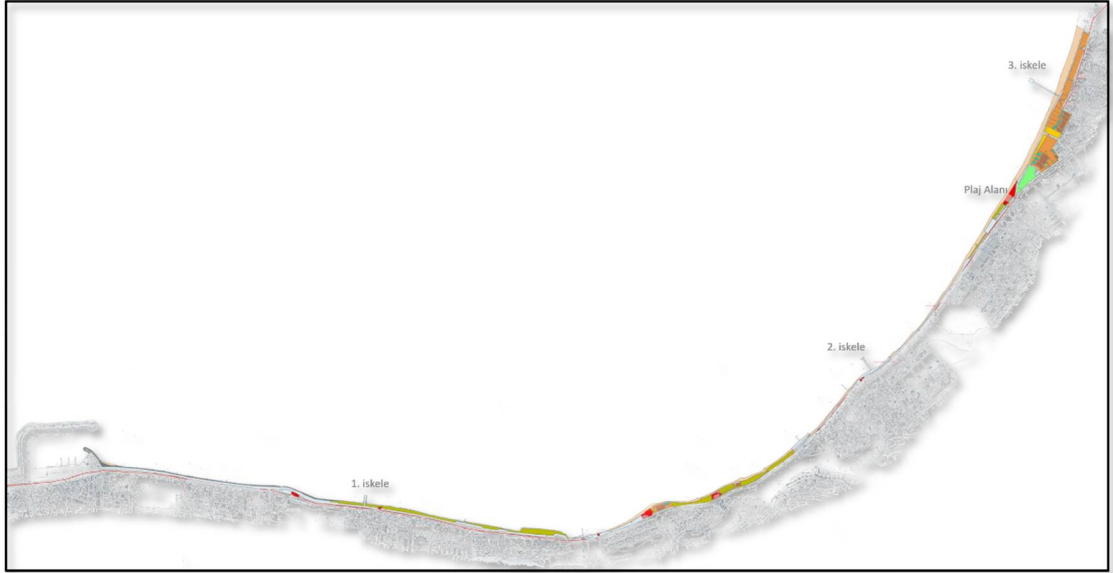


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Alan içerisinde 3 adet iskele bulunmakta olup bu iskeleler; seyir, güneşlenme ve balık tutma amaçlı kullanılan iskelelerdir. Kurşunlu Balıkçı Barınağından başlayıp 1. iskeleye kadarki bölgede mevcutta bulunan dolgu alanı anroşmanlarla bitmektedir. Bu alandaki dolgu alanı yayalar tarafından aktif olarak kullanılan alandır. Fakat oturma-dinlenme alanı açısından yetersizdir. Çamlık bölgesi alanın en yüksek bölgesidir. Sahil yolu boyunca yer yer çay bahçeleri ve büfeler bulunmaktadır. Barınağın bitişiğinde ve sahil yolunun bitiminde plaj alanları bulunmaktadır. Çamlık bölgesinden 2. iskeleye kadar olan bölümde deniz tarafında bulunan duvarlar ve merdivenler tahrip olmuş durumdadır.

Kurşunlu Mahallesiinde nüfus, hem sanayi bölgesine ve il merkezine yakınlık hem de yazlık bölge olmasından kaynaklı oldukça fazladır. Yaz aylarında yörede yaklaşık 20.000-25.000 arasında yazlık nüfus ve 5.000 kadar bağımsız konut bulunmaktadır. Kurşunlu Sahil Yolu geri sahası yoğun olarak ikincil konut kullanımının yer aldığı bir bölgedir. Kurşunlu sahil yolu boyunca kesintisiz olarak bisiklet ile gezinilebilecek ve yürüyüş yapılabilecek alanlar hemen hemen hiç yoktur.

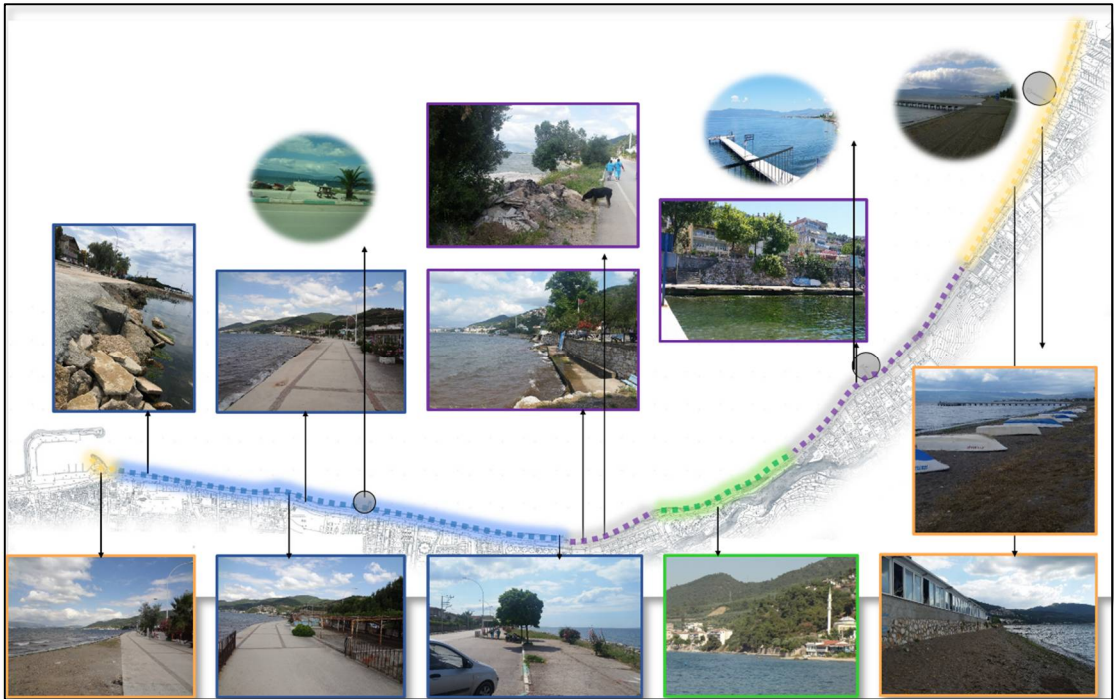
Şekil 16. Kurşunlu İskeleler



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.

Şekil 17. Kurşunlu Kıyı Tipolojisi

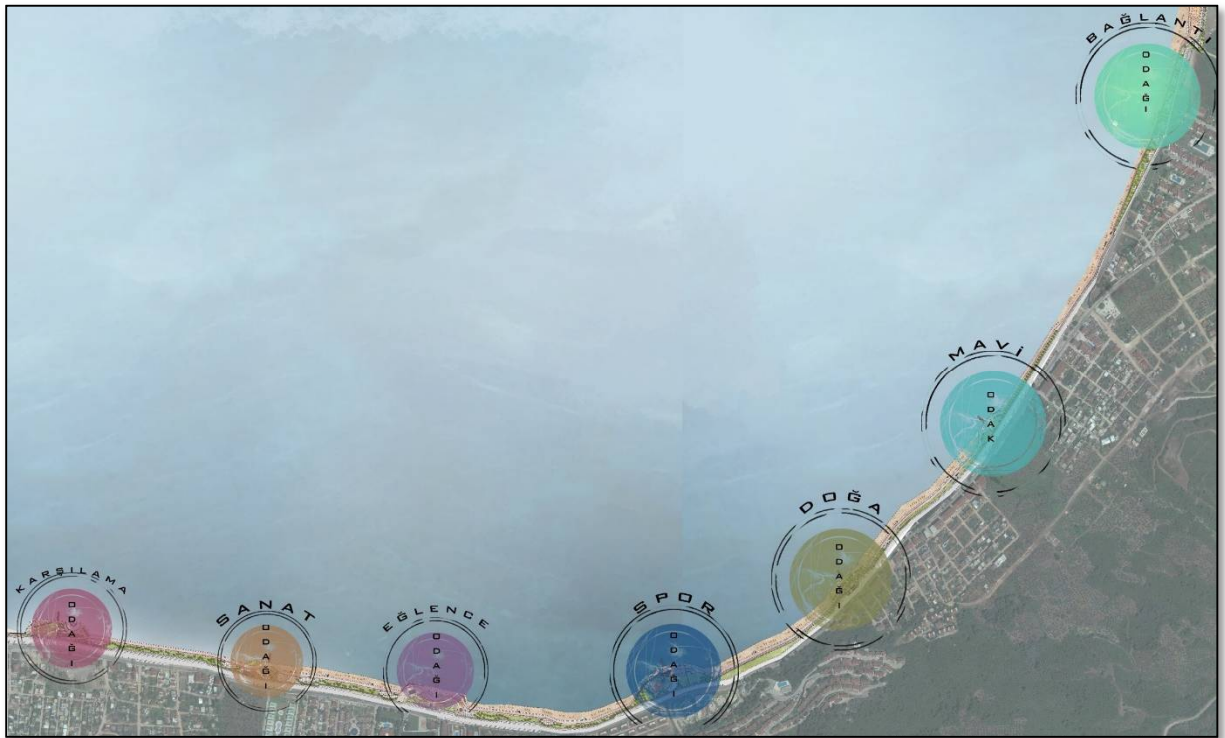


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

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 18. 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 öngörölmüş 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 bölgesi'ndeki plaj alanı ile birleştiren, kesintisiz su deneyimini sağlayan sürekli ağlardan ve yeşil alanlardan, birbirine bağlı tematik odaklardan oluşmaktadır.

[illegible]

40

Şekil 20. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Odak Noktalarının İncelenmesi

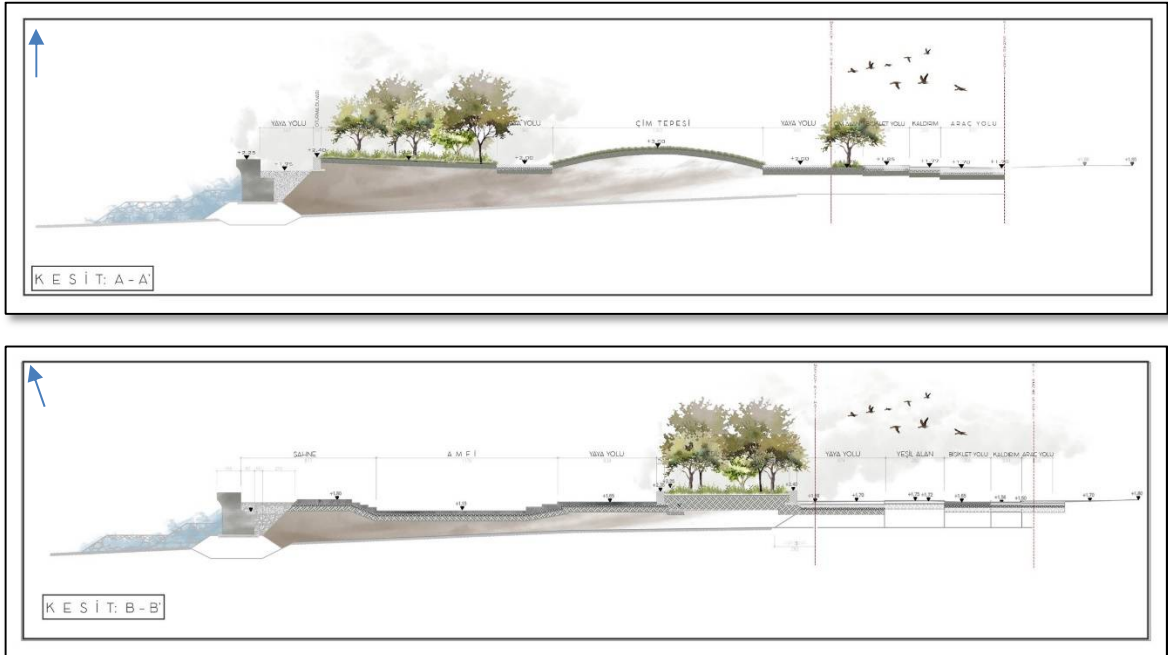
Karşılama Odağı

Şekil 21. Karşılama Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 22. Karşılama Odağına Ait Kesitler



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kurşunlu bölgesi ise bu anlamda Gemlik ve Mudanya bölgelerinin orta kesiminde yer alması ulaşım olanaklarının daha kolay olması gibi sebeplerden dolayı alternatif olarak düşünülebilecek bir lokasyon olarak öne çıkmaktadır. Konumunu göz önüne aldığımızda, mahallenin girişi olarak kabul edilen alan ‘karşılama odağı’ olarak belirlenmiştir.

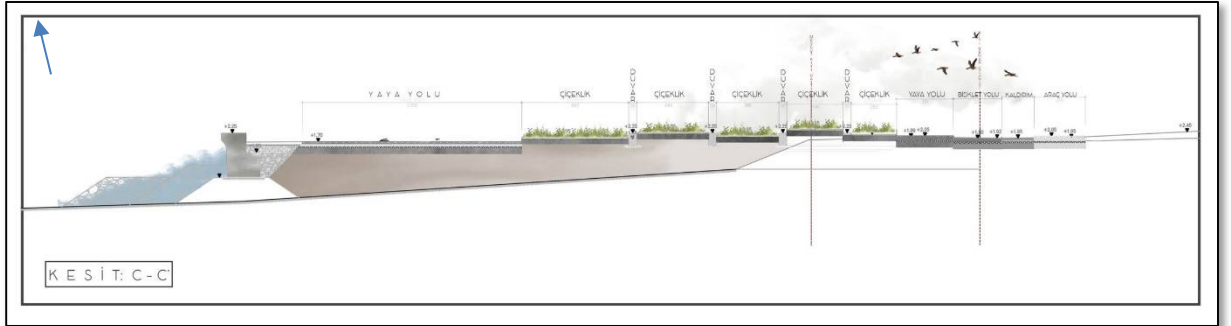
Sanat Odağı

Şekil 23. Sanat Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 24. Sanat Odağına Ait Kesit



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kütüphane, resim ve müzik atölyelerinin de yer aldığı hobi odaları, görsel ve işitsel sanat dallarına gönderme yapan kentsel donatı elemanlarıyla tasarlanan sanat meydanı, liman kenti kimliğiyle tanınan Venedik gibi kentlerle analogi yapılarak tasarlanan denizden kente giriş niteliğinde karşılama meydanı gibi kentsel açık alanlar, amfi ve çocuk oyun alanları ile de entegre edilmiştir ve alan “sanat odağı” kimliği kazanmıştır.

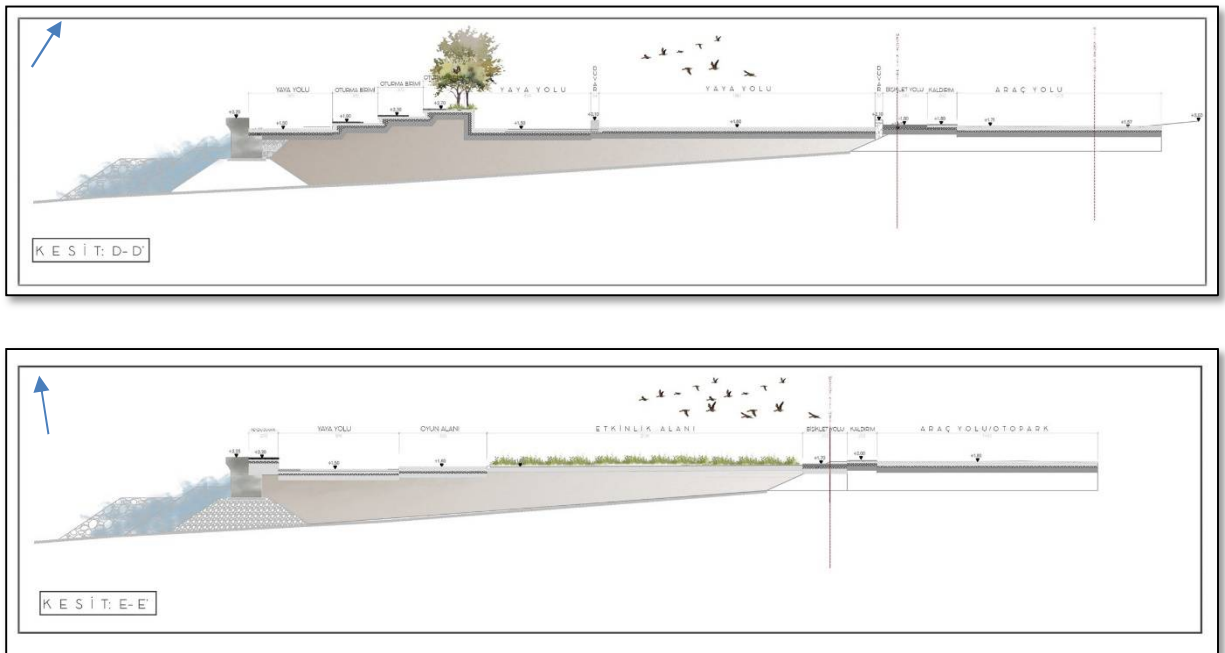
Eğlence Odağı

Şekil 25. Eğlence Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 26. Eğlence Odağına Ait Kesitler



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Yaz aylarında artan ziyaretçi sayısı ile beraber alana gelen çocuk sayısı da epey artmaktadır. Tasarlanan bu eğlence odağında, çocukların hayal gücünü kullanarak eğlenebileceği alanlar bulunmaktadır. Masal yolu, gökkuşağı bahçeleri, şato ve amfilerle Kurşunlu'da her yaş grubuna hitap edecek alanlar yaratmak hedeflenmiştir.

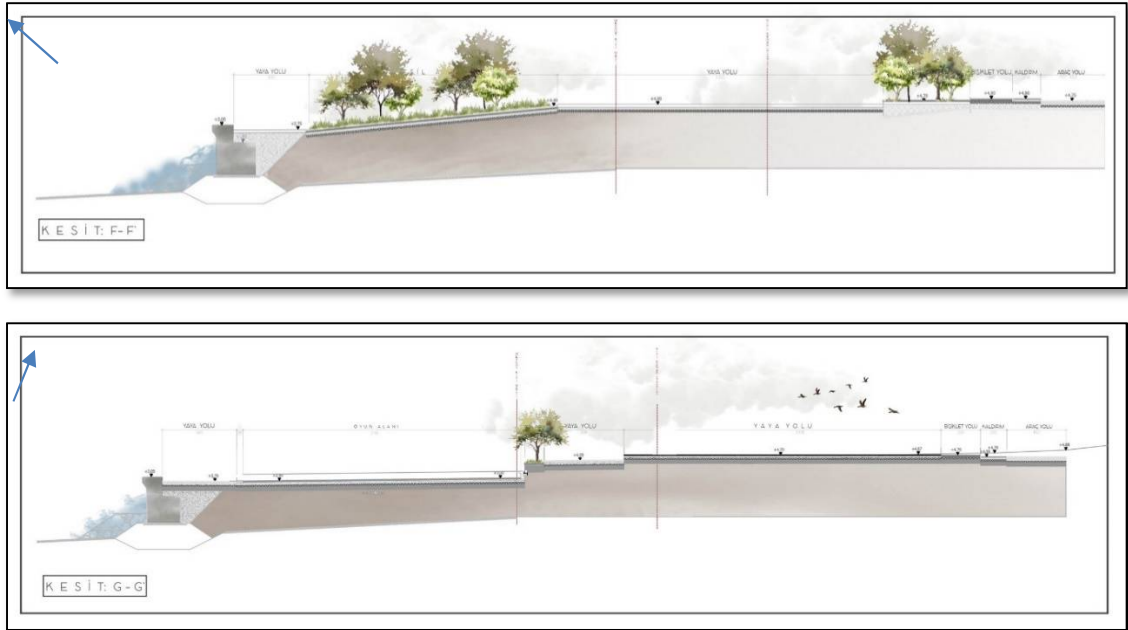
Spor Odağı

Şekil 27. Spor Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 28. Spor Odağına Ait Kesitler



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Hem ziyaretçilere hem de bu alanda yaşayan kentlilere hizmet vermesi kurgulanan spor odağı; basketbol sahası, voleybol sahası, tırmanma tepesi, kaykay pisti ve macera parkıyla tüm yaş gruplarına hitap eden çok yönlü bir odak olarak karşımıza çıkmaktadır. Yeşil alanlarla denizin buluştuğu noktada spor aktivitelerini gerçekleştirme olanağı sağlayan meydana aynı zamanda; çim amfileri, etkinlik çayırları ve çamlık alanları dinlenme için uygun kentsel açık alanları oluşturmaktadır.

Mavi Odak

Şekil 31. Mavi Odak Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 32. Mavi Odağa Ait Kesit

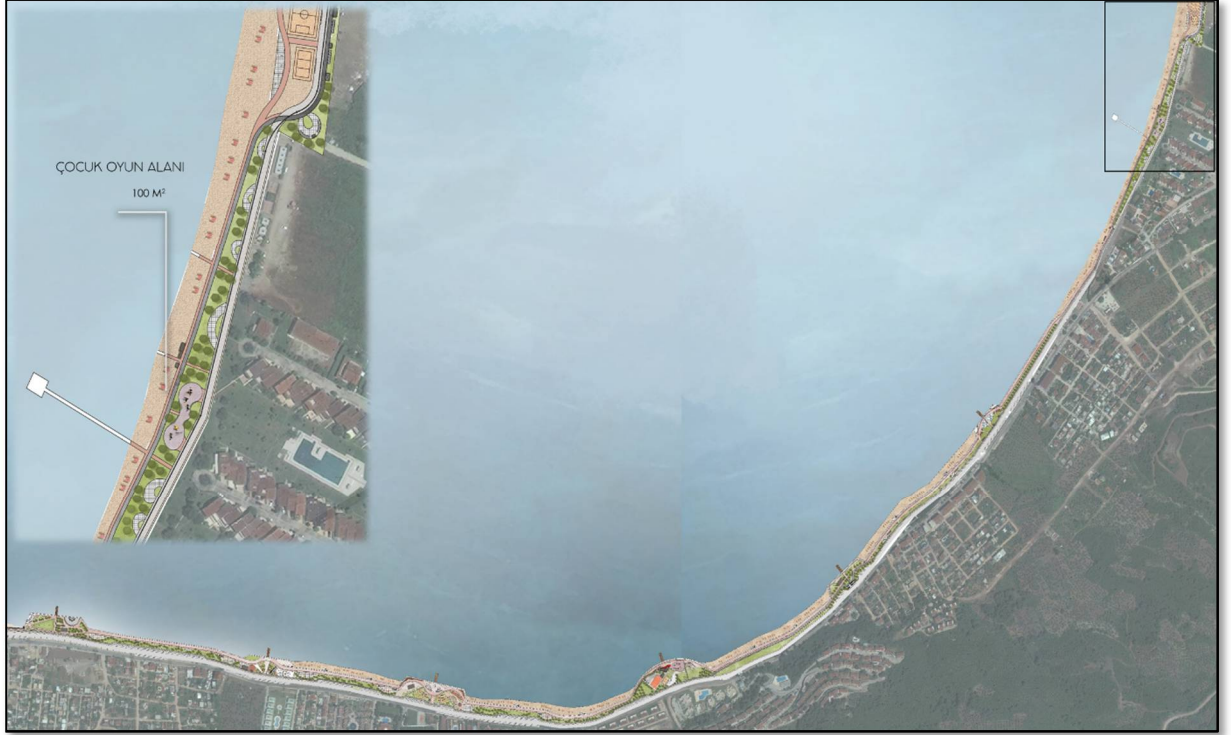


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kentlinin su ile temasının minimum düzeyde olduğu bu alan ise meydana tasarlanan su oyunları alanı ile kentlinin su ile ilişkisini kurmayı hedeflemiştir. Bu su oyun alanı haricinde tasarlanan gündeğümü ve günbatımı seyir alanları ve çocuk oyun alanıyla odağın çekiciliğinin artırılması hedeflenmiştir.

Bağlantı Odağı

Şekil 33. Bağlantı Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kurşunlu Sahil kesiminin sonunda yer alan Kumsaz'da büyük bir plaj ve otopark alanı yer almaktadır. Kumsaz bölgesi bu anlamda park alanı ve rekreatif alan sağlamasından dolayı Kurşunlu Sahil Yolu Projesi için destekleyici bir unsur olacaktır ve her odak için atanan kimliklerle ve iki yerleşme arası bağlantıyı sağlayacak bir alandır.

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 sayılı 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.

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

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 inlenmesi 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.

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 İşi kapsamında yapılan çalışmalarla alakalı sayısal veriler gönderilmiştir. Bu veriler doğrultusunda, revizyon imar planı kapsamında kıyı geri sahası planlanırken yazı ekindeki verilerden bilgi edinilmesi talep 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 revizyon 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 Taşkıdan Korunmasına Ait Avan Projelerinin Hazırlanması İş’’ 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.

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 tanımlı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmış ve bakanlıkça 22.06.2015-25.02.2016-15.08.2016 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.

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. Yazı ekinde gönderilen sayısal veride belirtilen iki alan regülatör alanı olarak uygun görülmekte ve bu iki alanda 4m x 4m boyutlarında alanın söz konusu regülatörler için planlanması talep edilmektedir.

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 919949 sayılı yazısı'nda ilgili ekleriyle alakalı olarak, planlama alanının Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 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. Alanla alakalı üst ölçekli onaylı planlarda (1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı, 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/100000 ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı) verilen kararlara 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 muhtemelen kültür varlığı arkeolojik sit potansiyeli açısından Bursa Müze Müdürlüğü uzmanlarında yerinde incelenmesinden sonra hazırlanacak rapor iletilmesi halinde müdürlüklerin 2863 sayılı yasa kapsamından kurum görüşü verilebileceği belirtilmiştir.

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 creti 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 Malmüdürlüğü

Malmüdürlüğü'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 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, "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 110562 sayılı yazısında, yapılacak olan revizyon uygulama imar planı çalışmaları kapsamında İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nce bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

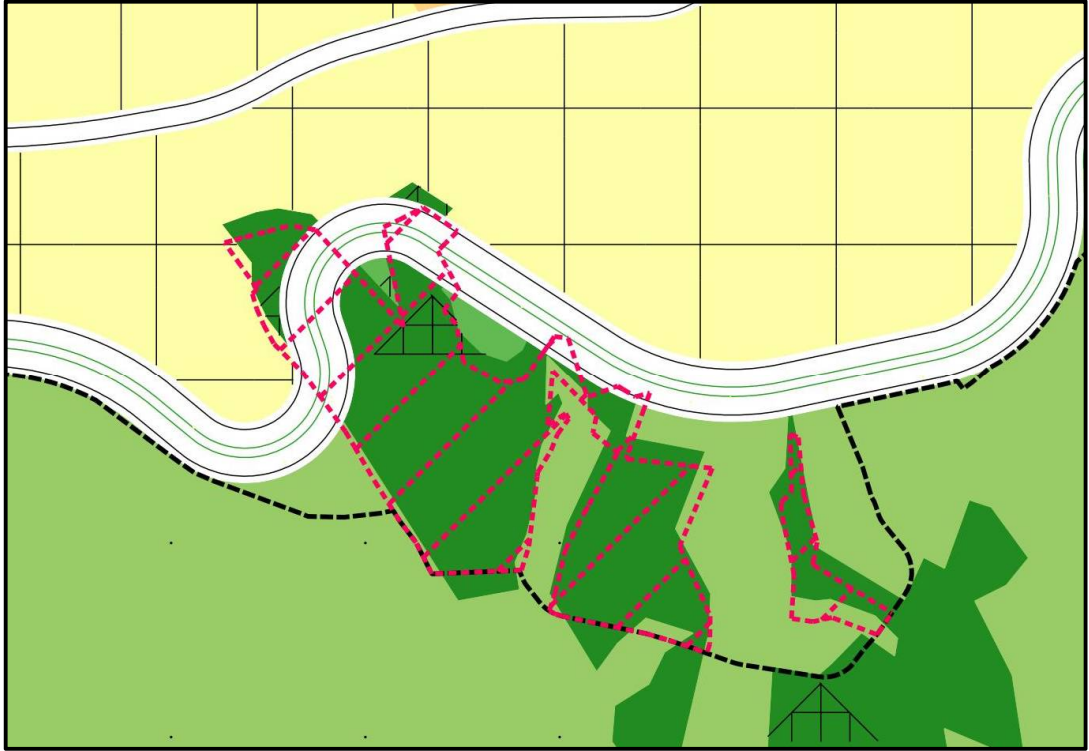
11. PLAN KARARLARI

Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda kurumlardan alınan veriler, arazi çalışmalarında tespit edilen veriler plana aktarılmıştır.

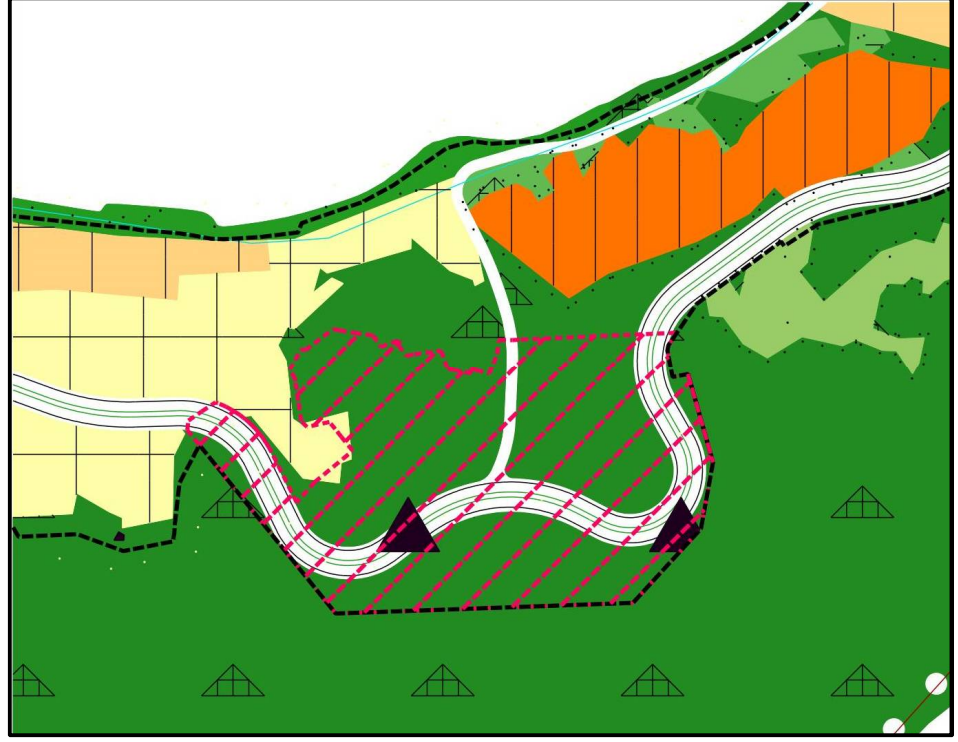
Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınan orman alanı sınırları ile yürürlükteki planda orman alanı olarak gösterilen alanlar incelenmiş ve farklılıklar, kayıklıklar tespit edilmiştir. Bu nedenle planlama alanı içerisindeki orman alanları kurum görüşü ile alınan güncel sınırlara göre yeniden düzenlenmiştir. Şekil 34 ve 35'te pembe ile gösterilen taralı alanlar kurum görüşü ile temin edilen güncel orman sınırlarıdır. Görsellere bakıldığında hem kayıklıklar hem de alan farklılıkları olduğu görülmektedir.

Diğer yandan kurum görüşü ile elde edilen orman alanı dışında da alanların orman olarak gösterildiği tespit edilmiştir. Bu tespit Şekil 35'te görülmektedir.

Şekil 34. Kurum Görüşü ile Elde edilen Orman Alanı ve Yürürlükteki Orman Alanı Sınırı Karşılaştırması-Örnek-1

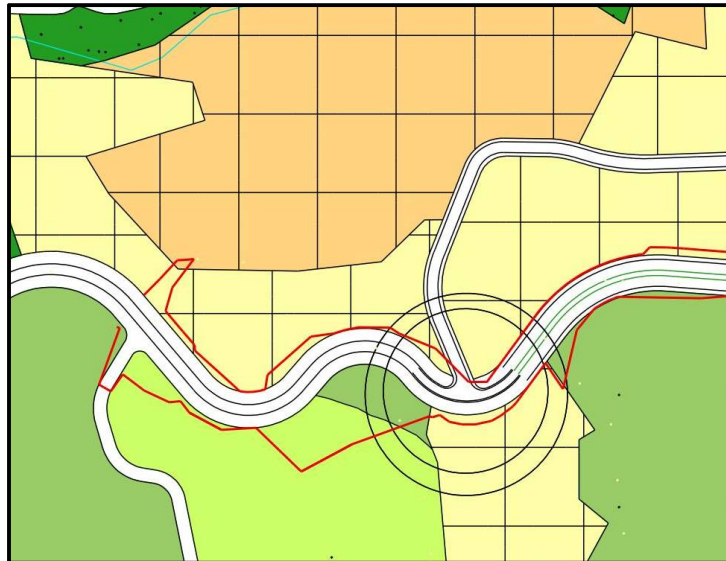


Şekil 35. Kurum Görüşü ile Elde edilen Orman Alanı ve Yürürlükteki Orman Alanı Sınırı Karşılaştırması-Örnek-2



Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden temin edilen güncel Karayolu Projesi ile yürürlükteki planda işlenmiş olan Karayolu Projesi incelenmiş ve farklılıklar olduğu tespit edilmiştir. Kurum görüşü ile temin edilen güncel karayolu güzergahı projesi nazım imar planına aktarılmış ve gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Düzenlemeler yapılırken orman alanından geçen karayolu hattı kesikli çizgilerle gösterilmiştir. Ayrıca Karayolu Kamulaştırma Hattı'nın genişlediği yerlerde yol alanı haricinde gösterilen alanlar Pasif Yeşil Alan olarak tanımlanmıştır.

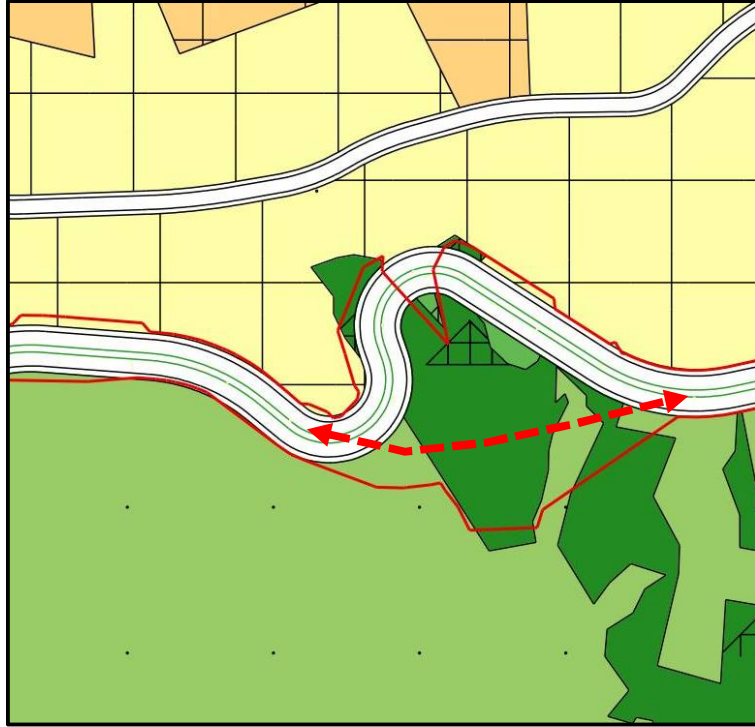
Şekil 36. Kurum Görüşü ile Elde Edilen Karayolu Projesi ve Kamulaştırma Hattı'nın Yürürlükteki Plan İle Karşılaştırılması-Örnek-1



Şekil 36'da kırmızı hat ile gösterilmiş sınır kurum görüşü ile güncel elde edilen Karayolu Kamulaştırma Sınırıdır. Bu güncel hat görselde yürürlükteki nazım imar planı ile karşılaştırılmıştır, farklılıklar görselde görülmektedir.

Şekil 37'de kırmızı hat ile gösterilen kurum görüşü ile güncel elde edilen Karayolu Kamulaştırma Sınırıdır ve bu sınır görselde yürürlükteki nazım imar planı ile karşılaştırılmıştır. Bu bölgede karayolu projesi yenilenmiş ve güzergah değiştirilmiştir. Karayolu hattı güncel projede daha kıvrımlı bir hattan düz devam eden bir hatta dönüştürüldüğünden öneri planda bu güzergahta tüm düzenlemeler yapılmıştır.

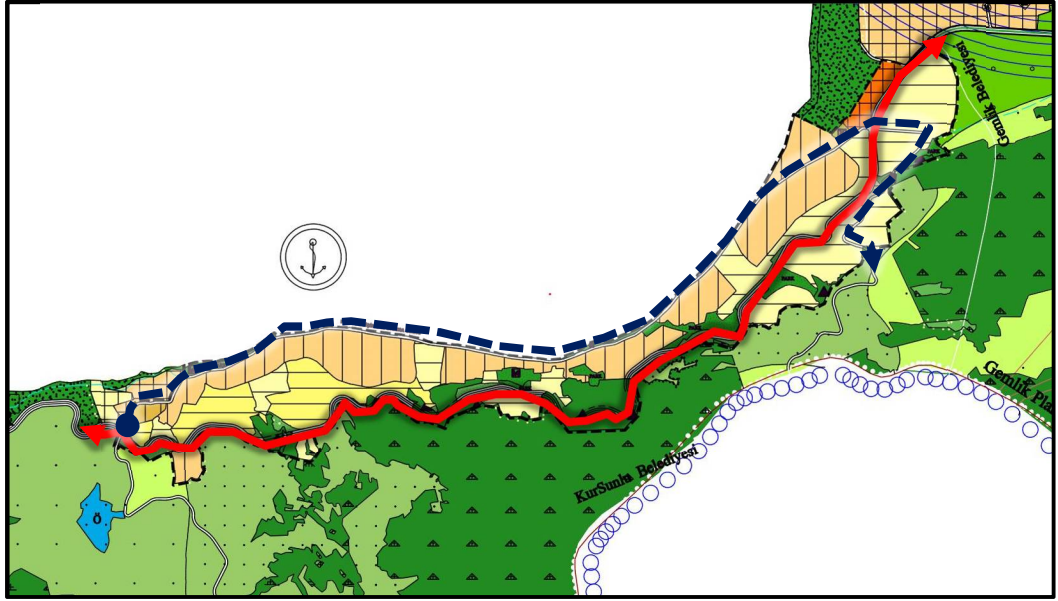
Şekil 37. Kurum Görüşü ile Elde Edilen Karayolu Projesi ve Kamulaştırma Hattı'nın Yürürlükteki Plan İle Karşılaştırılması-Örnek-2



Üst ölçekten alt ölçeğe kadar tüm planların uyumlu olması adına plan hatları ve fonksiyonları irdelenmiş ve tüm uyumsuzluklar giderilerek plan hatlarında düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemeler sonucunda tüm fonksiyon alanlarında farklılıklar oluşmuştur.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında nazım imar planında planlama alanı içerisindeki tüm kullanımlar yönetmeliği uygun hale getirilmiştir. Diğer yandan nazım plan tekniğine göre planda gösterilmesi gereken arterler ve fonksiyonlar nazım imar planında gösterilmiştir. Planlama Alanının içinden geçen genel olarak 40 metre en kesit ile planlanmış olan Karayolu Güzergahına, alanın kuzeyinden geçen ve kıyı boyunca devamlılığı olan 15 m. en kesitli bir toplayıcı yol öngörülmüştür.

Şekil 38. Öneri Planda Tasarlanan Ulaşım Ağı

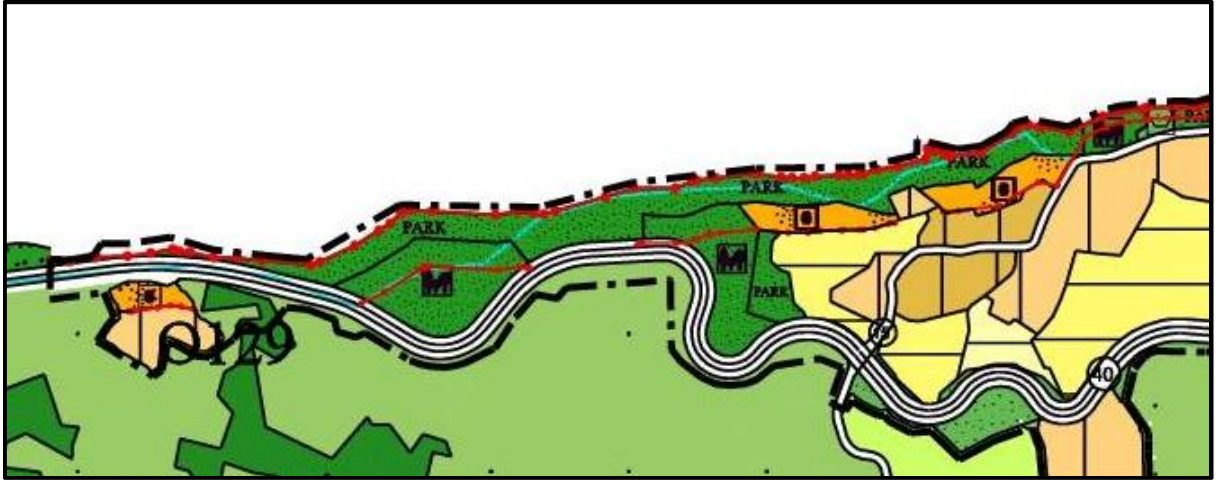


Yürürlükteki nazım imar planında tanımlanmış olan “Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Turizm ve İkinci Konut Alanları” kullanımları Mekansal Planlar Yağpım Yönetmeliği kapsamında yeniden değerlendirilmiş ve alanlardaki yoğunluklar (kişi/ha) yeniden hesaplanmıştır. Bu hesaplamalar ve değerlendirmeler sonucunda mevcuttaki kullanımlar “Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı (151-300 kişi/ha), Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha), Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha), Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha)” kullanımlara tekabül ettiğinden alan fonksiyonları yeniden düzenlenmiştir.

Diğer yandan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden kurum görüşü ile temin edilen Kıyı Kenar Çizgisi’nin önünde bulunan tüm plan kararları onay yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nda olduğundan dolayı gösterilmemiş, sınırlar yeniden düzenlenmiştir.

Önceki planlarda “Kıyı Kanunu” da dikkate alınmadan plan çalışması yapılmıştır. 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında kısmi yapılaşma tespiti yapılan plan değişikliği alanında kısmi doluluğu sağlayan 2 Nolu Bölge için 1991 yılında belirlenen sahil şeridi korunarak plan revize edilmiştir. Ancak 1 Nolu Bölgede, 11.07.1992 yılında resmi gazetede yayınlanan Kıyı Kanunu öncesinde imar planı bulunmadığından kısmi yapılaşma tespit edilememiştir. Dolayısıyla bu alanda Kıyı Kanunu gereği kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metre park alanı, ikinci 50 metre ise günübirlik tesis alanı olarak işlevlendirilmiştir. Daha önce geneli rekreasyon alanı olan alanlar günübirlik tesis alanı olarak işlevlendirildiğinden hesap tablosunda rekreasyon alanlarında azalma gözükmemektedir. Kısacası rekreasyon alanlarının azalma sebebi de Kıyı Kanunu bağlamında günübirlik tesis alanı olarak revize edilmiş olmasıdır.

Şekil 39. Kıyı Kanunu Kapsamında Yapılan Düzenlemeler



Plan kapsamında belirlenmiş olan bölgesel park alanları ve rekreasyon alanları nazım planda gösterilmiştir.

Yukarıda aktarılan tüm düzenlemeler sonucunda yaklaşık 330 hektarlık alan yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu alana ilişkin alan dağılımı Tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 2. Alan Dağılımı Tablosu

ALAN DAĞILIMI					
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI(M ²)	ORAN (%)	ÖNERİ İMAR PLANI (M ²)	ORAN (%)	FARK (M ²)
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	32367,7	0,92	0	0,00	-32368
ASKERİ ALAN	12232,4	0,35	8662	0,25	-3571
DİĞER TARIM ALANI	8553	0,24	0	0,00	-8553
DONATI ALANI	12153,8	0,34	0	0,00	-12154
FUAR ALANI	0	0,00	3312	0,09	3312
GELİŞME KONUT ALANI AZ YOĞUNLUKTA	957138	27,12	0	0,00	-957138
GELİŞME KONUT ALANI DÜŞÜK YOĞUNLUKTA	0	0,00	897042	25,41	897042
GELİŞME KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUKTA	0	0,00	351387	9,95	351387
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	0	0,00	31724	0,90	31724
KUMLUK	671,28	0,02	0	0,00	-671
LİMAN	7,19	0,00	0	0,00	-7
MESKUN KONUT ALANI AZ YOĞUNLUKTA	784596	22,23	0	0,00	-784596
MESKUN KÖY ALANI	19237,8	0,54	0	0,00	-19238
MEVCUT KONUT ALANI DÜŞÜK YOĞUNLUKTA	0	0,00	1013933	28,72	1013933
MEVCUT KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUKTA	0	0,00	35011	0,99	35011
MEZARLIK ALANI	0	0,00	2614	0,07	2614
ORMAN ALANI	299212	8,48	297566	8,43	-1646
ÖZEL MAHSUL ALANI	103782	2,94	23746	0,67	-80036
PARK ALANI	167880	4,76	214320	6,07	46440
PASİF YEŞİL ALAN	0	0,00	80998	2,29	80998
REKREASYON ALANI	134297	3,80	96880	2,74	-37417
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	25494,7	0,72	0	0,00	-25495
TEKNİK ALTYAPI ALANI	7702,35	0,22	0	0,00	-7702
TİCARET ALANI	37555,33	1,06	0	0,00	-37555
TİCARET-TURİZM ALANI	0	0,00	59079	1,67	59079
TURİZM+İKİNCİ KONUT ALANI	480464	13,61	1207	0,03	-479257
YOL ALANI	446544	12,65	412407	11,68	-34137
TOPLAM ALAN	3529888	100,00	3529888	100,00	0

Kaynak: B.B.B. ve Gemlik Belediyesi’nden elde edilen yürürlük planlar referans alınarak ofis çalışması ile üretilmiştir.

*Alan dağılımında görülen azalmalar kullanımların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yeniden değerlendirilmesinden ve üst ölçekten alt ölçeğe kadar bölgeye ilişkin tüm planların uyumlu olması amacıyla yapılan tüm düzenlemelerden kaynaklanmaktadır.

12. KURUM GÖRÜŞLERİ



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.İrmak 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 kesimlerinde yapılacak bağlantı noktalarına ilişkin parhaların onaylanması talep edilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yol projesi ile birlikte arazide incedenmiştir. Talep edilen bağlantı noktalarının arazi yanal meyilinin fazla oluşu nedeniyle kısmen imalatına girilmiş projeli yoldaki yüksek dolgu seviyeleri veya istinat duvarlarına denk geldiği belirtilenlerinden proje kriterleri ve trafik güvenliği açısından uygun olmadığı. Ayrıca proje Km:11+700'de idaremiiz 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>, "www.kgm.gov.tr/adresinden" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.
132 e-İmza Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Tel: 224 28 6000 Faks: 224 28 6000
E-posta: b.burda@kgm.gov.tr
İlgili Birim : 14. Bölge Müdürlüğü

1/1



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 68193609- 752.01 / E.178559
Konu : Kamulaştırma

07.06.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BURSA

Bursa İl, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi sınırlarında Mudanya-Kurşunlu-(Bursa-Gemlik) Ayr. II 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 emniyeti sahası olarak kullanılmak üzere imar planı tadilatının yapılması yada Belediyeniz imkanları ile tadilatın gerçekleştirilmesi durumunda ise idaremiizce yapılacak veya yapılması planlanan 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>, "www.kgm.gov.tr/adresinden" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.
132 e-İmza Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Tel: 224 28 6000 Faks: 224 28 6000
E-posta: b.burda@kgm.gov.tr
İlgili Birim : 14. Bölge Müdürlüğü

1/1



03.08.2018

Kuřimsko - Břežsko
Gmelik)Ayr. km 11+538 16+462

Gemlik/BURSA

Yazımız ekinde (sayısal ortam (CD)) gönderilen, kamulaştırma planında (gizim) ve hesap dosyası belirtilen Kamulaştırma sınırları har planımızda işlenerek gerekli tablolarda (Beldedenin) yapılması (askıya kaldırılmış) itibarıyla sayısal eklerle birlikte darenize (gönderilmiş), tadilat işleri tarafınıza yaptırılmasını ancak darenize yaptırılacak olan har planı tadilatının Belediye Meclisinden onaylanabileceği, hususlarına gerekli incedenimin yapılarak ancak meclis kararının darenize (gönderilmiş) hususunda, Bilgilendirme ve teşekkür arz ederim.

Kemalettin KARADENİZ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı



Telefon No : 224 281 6000 Faks: 224 369 7028
İnternet Adresi : www.kcn.gov.tr KEP: kcm14bolge@ks01.kep.tr
İlgili Birim : Taşınmazlar Başmüdürlüğü -



Fax: +63956476-804, E: 74417

Konu : Kurum görüşü

2.5.2017

İlgi: 18824468-349-3092/6238 sayı ve 18.04.2017 tarihli yazı.

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

İmar Kanunun 8. Maddesinin "e" bendine göre görüşümüz istenmiştir.

Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığın ve, Bursa İli Muhtelif Kayı yapılan Fizibilite Raporu, Çevelik Etüd ve ÇED Raporu, İmar Planı ve Uygulama Projeleri İhtazırlanması işi kapsamında, Bursa İli kıyılarında çeşitli proje çalışmaları başlatılmıştır. Bu projeler arasında tarlandızında, Bursa İli kıyılarında yapılan alanı da kapsayan Kurşunlu Sahil Düzeltme projesi hazırlanmaktadır.

Alınan: Resmi Gazetenin 06.07.2011 tarihli ve 27986 sayısında yayımlanan "Kıyı Yapı ve Festisierle Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" hükümleri gereğince taslak inar planı çalışması yazımız ekinde bulunmaktadır olup bilgi edilmesini ve gereği ric olunur.

Ek:
Taslak plan (cd)

Abdullah Fehmi ÖKTEN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

[illegible]

Ref No 11323720



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 27264143-045.01-E.3191
Konu : İmar Planı Revizyonu



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

24.05.2017

Sayı : 27264143-045.01-E.3191
Konu : İmar Planı Revizyonu

GEMLİK BELEDİYE BASKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 18.04.2017 tarih ve 6233 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 330 hektar alanda, Belediyenizce Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulaması imar planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup, söz konusu alanda kurulumuza 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 Müdürlüğünüz arşivinde yapılan inceleme sonucu yazı ekinde gönderilen alının doğal sit alanları içinde olmadığı hususu" bildirilmektedir.

Söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulanması Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmış olup Bakanlığımız (Meksansal 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 İmar 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-1) 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'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlara öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik denginin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlerin uyulması, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından gerekli izinlerin alınması, ekolojik denginin bozulmaması, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, saha üzerinde herhangi bir faaliyet yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğinizin (İl Müdürlüğü) görüşünün alınması ve Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması hususu" bildirilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır
Selçuk Ziya NAMLI
Vali a.
İl Müdür Yardımcısı.

Başkan
Gözetim
Mühür

Not: 3070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Bursa Büyükşehir Belediyesi - BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Elektronik İmza Kanunu ile imzalanmıştır.
Sıydam Caddesi, Kapalı Spor Salonu Katı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için lütfen: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@sb.gov.tr



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376/342-754-439161
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 Mahallesinde 330 hektar alanda, Beldeyişizce Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulaması İmar planı çalışması yapıldığından bilahare, söz konusu İmar planı hakkında Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alan içerisinde Gemlik İme Suyu Isale İlatı, Terfi Merkezi ve Mevcut Su Deposunun bulunduğu tespit edilmiştir. Terfi Merkezi, Su Deposu ve Isale İlatı güzergahının koordinatları yazımız ekli CD'de yer almakta olup; Terfi Merkezi, Su Deposu ve boru hattına zarar verecek herhangi bir inşaat ve bazı çalışmaların yapılması gerekmektedir.

Planlama sınırları içerisinde Tilkı Dere, Sınirtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şıkrıkaya Mahallesi Dere, Dayıncık Dere, Kapan Dere, İsimsiz1 Dere, Karga Dere, Çatal Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 Dere, Kuru Dere ve Yıldız Dere geçmektedir. Yazımız ekli harita fotokopisinde görüldüğü üzere topografik olarak oldukça dik yamaçlardan toplanan yüzeyel sular, sahil kesimlerinde dışık eğim, dere yataak kesimleri yetersizliği ve derelere yapılan müdahaleler yüzünden taşkın problemlerine yol açmaktadır.

Bu kapsamda;

- Tilkı Dere, Sınirtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şıkrıkaya Mahallesi Dere, İsimsiz1 Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 Dere ve Kuru Derenin mamba bölgelerinde doğal yataakları bulunmakta olup; mansap bölgelerinde ise dere yataakları tespit edilememiştir.
- Şıkrıkaya Mahallesi Derenin mamba bölümünde 1,00X1,50 metre ebatlarında, Kapan Dere, Yan Kolu üzerinde 1,00X1,50 metre ebatlarında, Kapan Derinin denize mansaplandığı bölümde 2 adet 1,00X1,00 metre ebatlarında menfezlerin yer aldığı tespit edilmiş olup; Qan (Yağış havzalarından gelmesi beklenen 500 yıl tekrarı maksimum feyzan debisi) debi değerinin dikkate alınması şartıyla, dere geçişlerinde asgari (Minimum) menfez boyutunun 2,00X2,00 metre ebatlarında olması gerekmektedir.
- Kapan Derenin ve Dayıncık Derenin mamba bölgelerinde bulunan menfezlerin ebatları, yoğun rüşubat ve çalılık yüzünden tespit edilememiştir. Yol geçiş için yapılan menfez üstündeki aşırı yüksek dolgularda meydana gelebilecek akınlar, menfezlerin kapanmasına neden olarak, yol geçişinin bir set vazifesi görmesine ve oluşacak su birikintisinin dolgu malzemesi ile birlikte mansapı ciddi taşkın tehlikesi oluyormasına neden olmaktadır. Bu nedenle yol geçiş için menfez üstüne yapılan dolgu malzemesinin dere yataaklarına akmasını engelleyici tüm tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bu belge, 5078 sayılı Elektronik İmar Kanunu'nun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Çevre elektronik belge adresi: <https://www.muhur.gov.tr/Dokuman/Kodu: KODS-EDT06-0063-0055>

Bilgi İçin:
Adres: DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asilü Düncan 16372 Yıldırım /
BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belpeser (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

- Yıldız Derenin doğal yatağı akış kesili yönüyle yetersiz olduğu, mansap tarafında yer alan menfezin ise yoğun miktarda rüşubat ve çalılık ile dolu durumda olduğu belirlenmiştir.
- Çatal Derenin denize mansaplandığı bölümde yer alan menfezin akış kesili yönüyle yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenle yamaçlardan gelen derelerin denize mansap şartlarının sağlanması ve alanda yüzeyel suların drenajına yönelik gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Ayrıca RUSKI Genel Müdürlüğüne "Bursa İli Gemlik Körfezi Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Arazilerin Taşkırdan Korunması Altı Aven Projelerinin ve Apikasyona 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 Müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur.

Bununla birlikte gerek İmar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşaat aşamasında gerek personel gerek işleme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyla kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek İmar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyla olumsuz etkisinin sağlanması durumunda zararlı illüden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu Kurşunlu Mahallesi'nin büyük bölümü yeraltısuyla ıslahı sahası içerisinde kalmakta olup, yeraltısuyla tahsisine kapalıdır. Heride yeraltısuyla kullama talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini rica ederim.

Fehmi KÖSE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

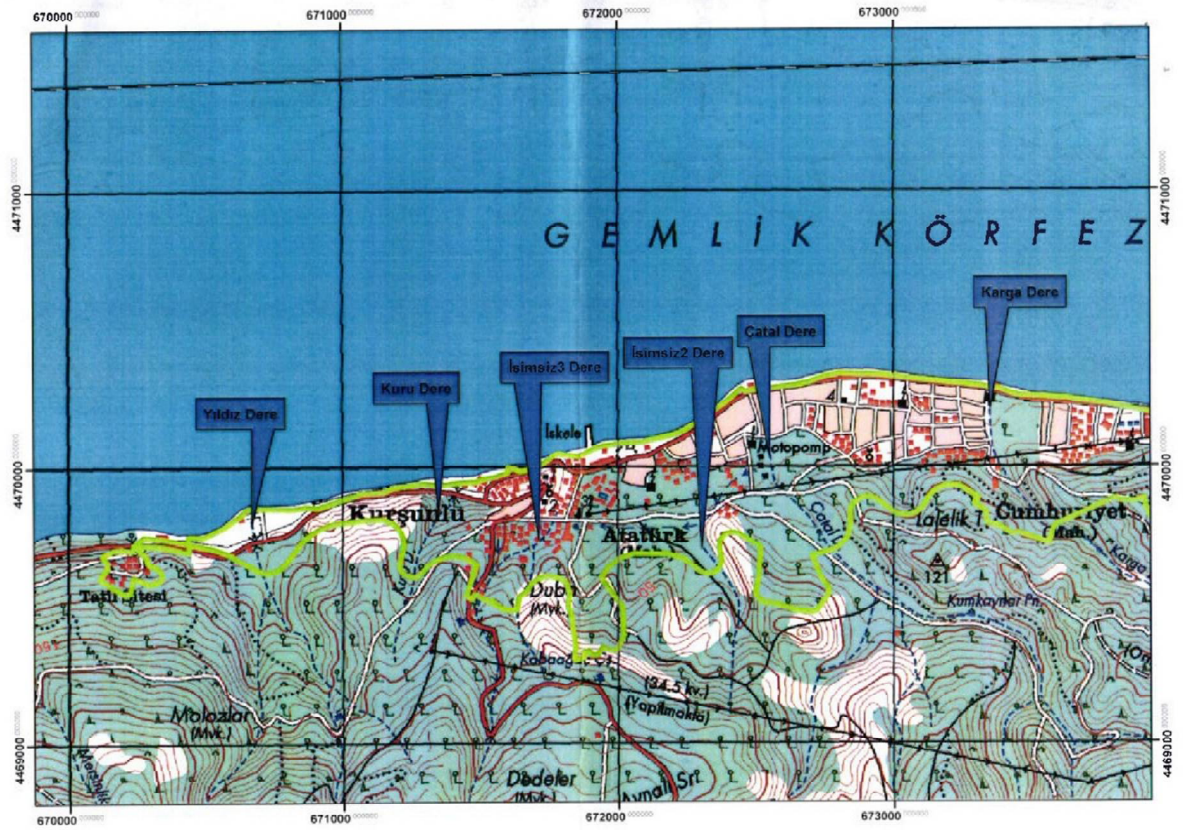
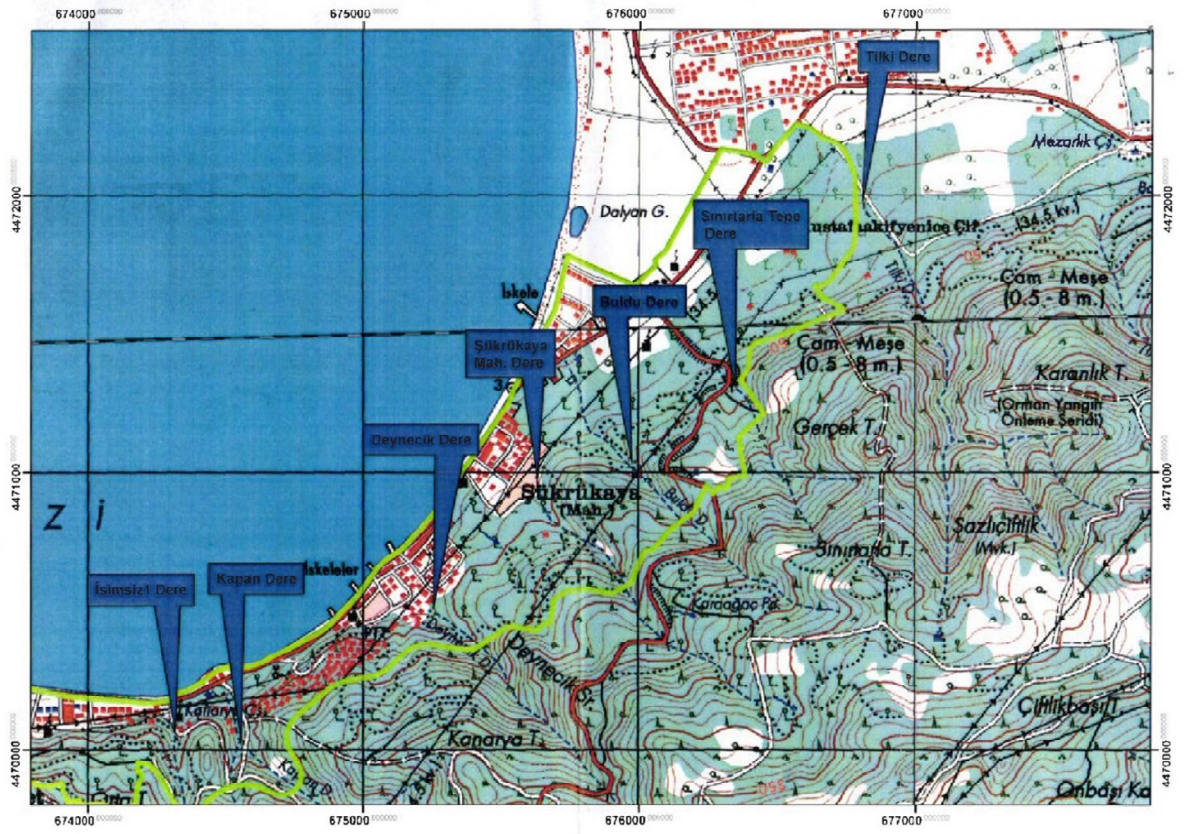
EK/EKLER:

- 1- CD (1 Adet)
- 2- 1/25000 Ölçekli Harita Fotokopisi (3 Sayfa)



Bu belge, 5078 sayılı Elektronik İmar Kanunu'nun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Çevre elektronik belge adresi: <https://www.muhur.gov.tr/Dokuman/Kodu: KODS-EDT06-0063-0055>

Bilgi İçin:
Adres: DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asilü Düncan 16372 Yıldırım /
BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belpeser (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü

BURSA

20.06.2017

Sayı : 17656823-255-99-E.1.303166

Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında Kurum
Görüşü

GENLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Gemlik Belediye Başkanlığı'nın 18.04.2017 tarihli ve 54832815.6240 sayılı yazısı.

İlgi sayılı yazınız ile Genlik İlçesi, Kurşatlı Mahallesi'nde imar planı yapılacak yaklaşık 330 Ha alandan içinde ve dışında orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup 6831 Sayılı Orman Kanunu ve kanunla ilgili mevzuat gereği orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, imar planı çalışmalarının ekli adlıki projede çizilen orman alanları ile 681 listede bulunan tahiremez arazi orman olarak korunarak, ilzere tahsis edilmiş parseller imar planı dışında tutulacak şekilde yapılması gerektiği kanunî ile bilgilerinize arz ederim.

8

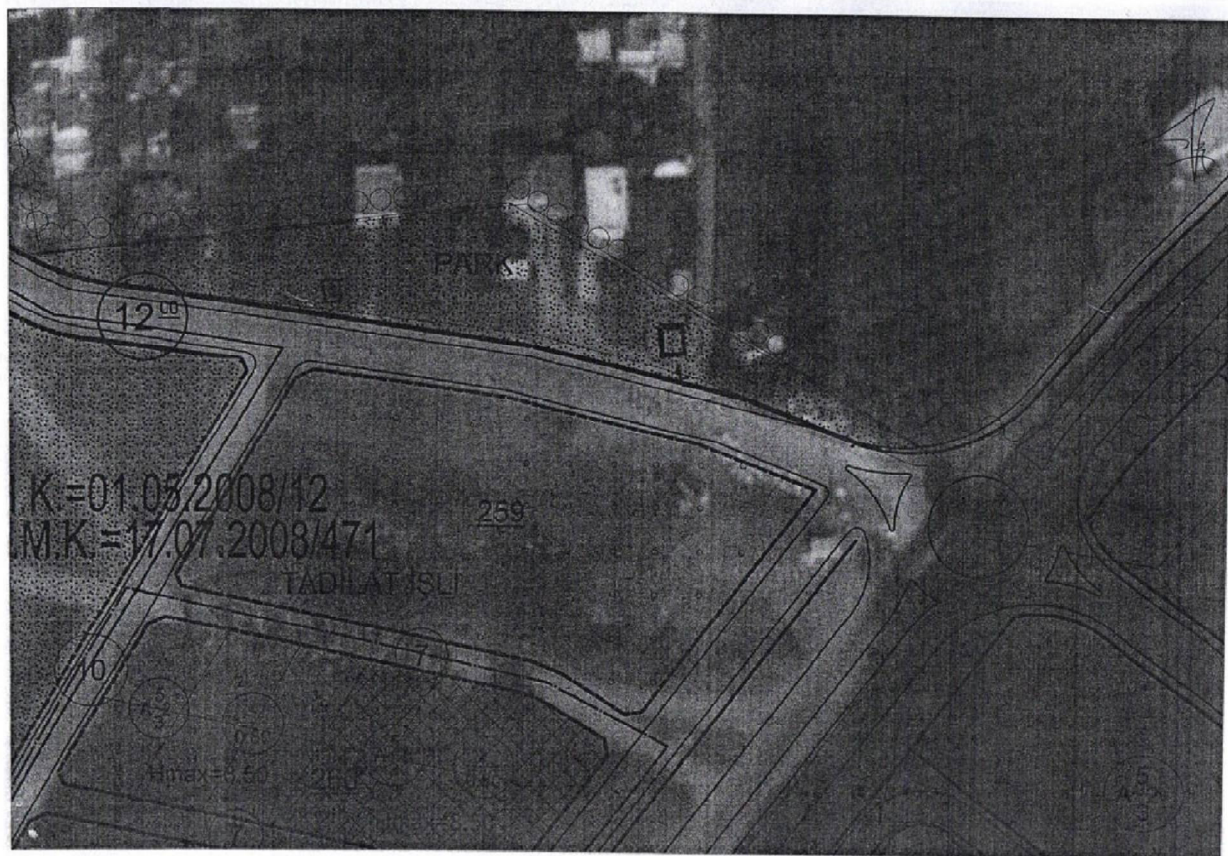
Hüsnü BOZAN
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek : 1 Adet Cd.

Bu evrakın 800 Sayılı Kanun
gereğince Edinze ile imzalarıyla
onaylıdır.
Omer Ali YARDINCI
Büro Personeli

Kağıt
KUTUP

Not: Bu belge, e-imza ile onaylanmıştır. E-imza ile onaylanmayan belgelerin geçerliliği yoktur.
Kullanıcı Adı: BURSA ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Kullanıcı Adı: BURSA ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Kod: 162000 Orman Bakanlığı BURSA
Talep No: Bölge Gözet No:
E-posta: internet@bursa.gov.tr





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-16.02.356/14874

Konu : Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi,
Planlama Çalışması hk.



30 Nisan 2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 18.04.2017 tarih ve 3096/6242 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 330 hoktar alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması yapılarak beirlenerek hirtarda sınırları belirlenen çalışma alanı kapsamında teselli yapı, srt alanları, koruma anaçlı imar planlarına esas koruma kurulu kararları vb. tüm bilgi ve belgelerin iletilmesi ve kurum görüşü bildirilmesi istenen ilgi yazınız 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 taranması cın 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 Belediyemizce bahse konu alan içinde kültür varlığı potansiyeli taşıyan taşınmazların tespitine yönelik çalışına da yapılarak, çalışma sonuçlarının ve alanın halihazır ve kadastrol paftaların özallit ve sayısal ortamda Müdürlüğümüzce iletilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.



Orhangazi Cad. Orhangazi Çıkmaşı No:223 16050 Topkapı/BURSA
Tel:0 224 220 14 37 Fax: 0 224 223 16 06
e-posta:bursakurul@kultur.gov.tr



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : 78058637-310.99- E.9/949
Konu : İmar Planı

29.5.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
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 İlçesi, Kurşunlu mahallesi, 330 ha alanda yapılacak 1/1000 ölçekli Kurşunlu Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları değerlendirilerek 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 karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında "mevcut ve gelişme konuları alanları, donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık alanı, kentsel sosyal donatı alanları, bölge parkı, rekreasyon alanı) turizm alanları, birinci, ikinci derece yolları kapayan bölgede kalmaktadır. Plan örneği ve plan hükümleri yazımız ekinde yer almakta olup plan hükümlerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu bölgede Bursa Büyükşehir Belediyemize editılması yorutulan kıyı kulllanımlarına 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 tarafınıza 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 Dairesi Planı örneği
- CD



Bu belge 4979 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalandığı için güvenli ve tamdır. e-keşidiyle burca.bilgi online evrak adresine

Zarflı Maile, Güven Yolu, Ca B Blok, Kat:2 No: 116240

OSMANGAZİ BURSA

Tel:0 224 220 14 37 Fax: 0 224 223 16 06

www.bursa.bel.tr

Ref No: 114808





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 81604477-304/ 2596
Konu : Revizyon Uygulama Planı

15.6.2017



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : 47717478-622.03-E.111361
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

15.05.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 6228 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Kurşunlu Mahallesi 330 hektarlık alanın Kadastro verileri istenilmektedir. Söz konusu yerin kadastro atılıkları sayısal olmayıp, Kadastro teknik bilgi ve belgeler döner sermaye ücreti öndendikten sonra Başkanlığımızca görevlendirecek personele verileceği hususunda;

Bilgi ve gereği arz olunur.

9-12-2017
Cihançir DOĞAN
Mühendis



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 81604477-304/ 2596
Konu : Revizyon Uygulama Planı

15.6.2017



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : 47717478-622.03-E.111361
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

15.05.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 6228 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Kurşunlu Mahallesi 330 hektarlık alanın Kadastro verileri istenilmektedir. Söz konusu yerin kadastro atılıkları sayısal olmayıp, Kadastro teknik bilgi ve belgeler döner sermaye ücreti öndendikten sonra Başkanlığımızca görevlendirecek personele verileceği hususunda;

Bilgi ve gereği arz olunur.

9-12-2017
Cihançir DOĞAN
Mühendis

Ek Yazı Örneği (1 adet)

Not: 4070 sayılı elektronik imza kanununa 5 maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Bilgi İçin Cihançir DOĞAN
Mühendis
Telefon No: 2221 280 10 55

Mülkiyet Kanunu Zanaat Kat Geciklikleri
Tel: 0224 513 40 02 Faks: 0224 225 30 72
www.bursakim.gov.tr



Osmangazi Cd. No: 18/1 Topkapı 16050 Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 220 70 19 - 220 99 26

Ayrıntılı Bilgi İçin İribat N. MALÇOK



BURSA VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
Müze Müdürlüğü

07/06/2017

Sayı : 63300701-169.99-8418
Konu : Revizyon Uygulama İmar Planı A)

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlg: 08.05.2017 tarih ve 1888 sayılı yazımız.

İlgi yazı gereği ilimiz, Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesinde, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü sunulmaktadır.

Söz konusu alanın 2863 sayılı yasa kapsamında yerinde incelenmesine iltiyaz duyulmaktadır. Bu kapsamda incelemeğe konu alanlara Kuruma Kurulundan Teskil durumuna ilişkin görüş yazısı ile birlikte araç sağlanarak müzemiz uzmanlarına gösterilmesi durumunda kurum görüşüne dair uzman raporu hazırlanabilecektir.

Yukarıda belirtilen hususların sağlandığı takdirde araç hazır edilerek Müdürlüğümüzle irtibata geçilmesi hususunda gereğini arz ederim.

A. S
A. Sinan ÖZBEY
Müze Müdürü

2-10

Tarih

Adres: Müze Müdürlüğü Gaziantep Mah. Çekirge Cad. No:4/11 Arkeoloji Müzesi 16050 Osmangazi/ BURSA
Tel: 0224 234 49 18 Fax: 0224 234 49 19

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 ilgi sayılı yazınız ile Müdürlüğümüze gönderilmiş olup yapılan uygulamaya ait Kurum görüşünüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Defterdarlık, Tespit ve Takip Koordinatörlüğü tarafından hazırlanan konuya ilişkin teknik raporda, uygulama planı yapılcak alanda Hazineye ait 265 ada 2 parsel, 265 ada 9 parsel (2711 parsel), 874 parsel, 2643 parsel (974-2663-2731 parsel), 1825 parsel ve 2009 parsel nolu taşınmazlar olduğu anlaşılmış olup 2711 sayılı parsel ve 974-2663-2731 parsel nolu taşınmaz mallarda yapılan uygulamada herhangi bir sakınca olmadığı anlaşılmıştır. 1825 parsel ve 2009 parsel, Kurşunlu Köyü yol genişletmesine 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 hatlarından 15 m. alınarak 40 m. lik yola kadar 15 m. ye çıkarılmıştır. Plan değişikliği alanındaki Hazine taşınmazlarının 1825 ve 2009 parsel, 1825 parselin Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli okul alanı olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple ilgili kurumun (Milli Eğitim Bakanlığı) görüşü alınması şartıyla plan değişikliği yapılmasında Kurumunuzca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Söz konusu teknik rapor yazımız ekinde gönderilmiş olup bahse konu rapor doğrultusunda işlem yapılması hususunda; Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Gemlik BELEDİYESİ
Kaymakamı a.
Müdürü V.

İlçe İmar Müdürlüğü YAZMAK İLİM
Memar
Telefon

Telefon: Faks
e-posta: İktisadi Ağ: www.maf.gov.tr

TEKNİK RAPOR

Gemlik Kaymakamlığından (Maf Müdürlüğü) alınan 24/04/2017 tarih ve 1420 sayılı yazı ile Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde 330 hektar alanda Gemlik Belediyesi 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 Vahitimiz (Defterdarlık) görüşüne esas ilazine zaiatı olup olmadığının ivedilikle bildirilmesi istenilmiştir. Gerekliliği bilgi belgeler Koordinatörlüğümüzce 20/06/2017 tarihinde teslim edilmiş olup konu ile ilgili yeni rapor hazırlanmıştır.

Dosyası kapsamında yapılan inceleme sonucunda 9 adet plan değişikliği alınmadan 6 taneşinde Maf Müdürlüğüne ait taşınmaz bulvarı arsa'dır. Plan değişikliği alanındaki 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 parseldeki plan değişikliği),
- 1825 parsel, 2009 parsel (Kurşunlu Köyü Mevki Gündoğdu arsasındaki yolun genişletilmesine yönelik plan değişikliği)

2711 sayılı parsel ve 974-2663-2731 sayılı parseldeki plan değişikliğinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

1825 parsel, 2009 parsel, Kurşunlu Köyü Mevki Gündoğdu arsasındaki 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 hatlarından 15 m. alınarak 40 m. lik yola kadar 15 m. ye çıkarılmıştır. Plan değişikliği alanındaki Hazine taşınmazların 1825 parsel ve 2009 parsel, 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

T.C.
GEMLIK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı :68231933.754-
Konu :Kurum Görüşü

27

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 Mahallesiinde söz konusu alanda ve muhtelif parsellerde Belediyemizce yapılacak olan plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurumumuzun görüşleri istenmektedir.

Söz konusu yerin büyüklüğü ve yeni yerleşim yeri olarak tanzım edileceği nedeniyle uygun görülecek bir alanda 2 (iki) adet cami ya da mesit ile bir adet Kur'an Kursu yerinin ayrılmasının uygun olacağını bilgilerinize arz ederim.

Muharrem DUTAR
İlçe Müftü V.

24.04.2017
- D. DEMİRCİ
- S. S. DEMİR
BURSA



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

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

18.04.2017

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

07/2017

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarih ve 6227 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlîmiz Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili; 2634 Sayılı Turizm 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.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

İlgi yazı gereği İlîmiz, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili hazırlanan uzman raporu yazımız ekinde sunulmaktadır.

A. S. Sinan ÖZBEY
Müze Müdürü

Yusuf Fahir KADIROĞLU
Vali Yardımcısı

EKLER:
1) Yazı Örneği (1 Sayfa)
2) Rapor (2 Sayfa)

EK:
1- Rapor (1 Sayfa)

Osmanlı Cd. No: 18/1 Tophane 16050 Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 220 70 19 - 220 99 26

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat N. MALÇOK

Adres: Müze Müdürlüğü Gaziağa Mah. Çekirge Cad. No: 4/11 Arslanbey 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 Mahallesinde 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 mahallesindeki 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

Zaferan KURU
Arkeolog

Tuğçe GENİK
Müze Araştırmacısı





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

02.05.2017

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.66266

**Konu : Afete Maruz Bölge (Genlik İlçesi,
Kurşunlu Mahallesi, 330 hektarlık alanda
Revizyon İmar Planı)**

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 Mahallesi'nde, yaklaşık 330 hektarlık alanda Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdirliğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Katanlarının bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca eğimi yüksek olan alanlarda yapılacak olan faaliyet çalışmalarının sırasında oluşabilecek çevrele ilgili toprak kaymalarına karşı gerekli tedbirlerin alınarak sağlama zemine insanat yapılmasına da dikkatlenmelidir.

Ayrıca 7269 sayılı "Ünvanı Hayatı Müessit Meclis Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Açık Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" (Değişiklik 05.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmî Gazete) ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine atıfta bulunulmaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
İbrahim AVCI
Vali a.
Vali Yardımcısı

Not: 3070 synth elektronik inna xanxanum 5 maddesi gergeli bu belge elektronik inna ile inzalansiqir.



T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

02.05.2017

Sayı : 25374025/750/6110562
Konu : Kurum Görlüşü

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
GEMLİK

İlgi : 18/04/2017 tarih ve 6231 sayılı yazınız.

İlçemiz Kurşunlu Mahallesi'nde bulunan 330 hektar alanda yapacağımız Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışmalarında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet DURAN
İlçe Milli Eğitim Müdürü

Nafiz CEYLANI
V.H.K.i.
Güvenli Elektronik
İmza ile Aynadır
Tarih 02.05/2012

Denizli'de Müh. İşlerle Cadd. No: 11
Hükümet Binası Kat-4 Gemlik / Bursa
Tel: (0 224) 513 1174 Faks: (0 224) 514 02 30
e-Posta: gemlik16@mb.gov.tr İnternet Adresi: gemlik.meb.gov.tr

Bilgi için: O.ERİN
B.İşlemei
Tel: (0 224) 513 1174

