

**GEMLİK BELEDİYESİ**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KURŞUNLU MAHALLESİNDE**  
**KURŞUNLU 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**  
**(YAKLAŞIK 330 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ**  
**KURŞUNLU 1/5.000 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**

**KURŞUNLU 1/5.000 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
ŞEKİL 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. COĞRAFİ YAPISI .....	10
2.1. YER ŞEKİLLERİ.....	10
2.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	10
3. FİZİKSEL YAPI.....	12
3.1. MORFOLOJİ .....	12
3.2. EĞİTİM 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 .....	20
4.4.HAVAYOLU.....	21
4.5.DEMİRYOLU.....	22
5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU .....	23
5.1. YAPI ALANLARI DURUMU .....	23
5.4. DONATI DURUMU.....	23
6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU.....	24
6.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ .....	24
6.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME .....	24
6.4. DOĞALGAZ HATLARI VE REGÜLATÖRLERİN TESPİTİ .....	24
6.5. İÇME SUYU ŞEBEKESİ .....	25
6.6. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ.....	25
6.7. KANALİZASYON ŞEBEKESİ.....	25
7. MÜLKİYET DURUMU .....	27
7.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ .....	27
7.2. MÜLKİYET BÜYÜKLÜKLERİ .....	28
8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	30
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	30
8.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI .....	30
8.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	31
8.4. 1/5.000 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.....	48
10.1. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	48
10.2. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAHİL HİZMETLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI SAHİL PLANLAMA VE YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....	48

10.3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	
PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI.....	48
10.4. BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ.....	49
10.5. T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	49
10.6. T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	50
10.7. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. EMLAK KAMULAŞTIRMA YÖNETMENLİĞİ .....	50
10.8. AKSA GEMLİK DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.....	50
10.9. T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR VE	
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	50
10.10. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU	
MÜDÜRLÜĞÜ.....	51
10.11. BURSA VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ.....	51
10.12. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ .....	51
10.13. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ .....	51
10.14. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI MALMÜDÜRLÜĞÜ .....	52
10.15. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ .....	52
10.16. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ .....	52
10.17. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA) Tesis ve	
KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ .....	53
10.18. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ.....	53
10.19. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ.....	53
<b>11. PLAN KARARLARI.....</b>	<b>54</b>
<b>12. KURUM GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>61</b>

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	32
Tablo 2. Planlama Alanına İlişkin Kurşunlu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	33
Tablo 3. Alan Dağılımı.....	59

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. İmar Planındaki Bölgelemeler.....	7
Şekil 2. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu .....	8
Şekil 3. Planlama Alanı Uzak Konum.....	9
Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Konum .....	9
Şekil 5. Türkiye ve Bursa İli Genel Deprem Bölgeleri.....	17
Şekil 6. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri .....	19
Şekil 7. Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Odak Noktaları.....	19
Şekil 8. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları .....	20
Şekil 9. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım.....	21
Şekil 10. Bursa YHT Projesi Güzergâhı.....	22
Şekil 11. Gemlik Kurşunlu Mahallesi Mülkiyet Büyüklükleri .....	29
Şekil 12. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan .....	30
Şekil 13. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı.....	31
Şekil 14. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	31
Şekil 15. Yürürlükteki 1/5000 Nazım İmar Planı.....	33
Şekil 16. Bursa Kıyı Alanları.....	35
Şekil 17. Kurşunlu Mevcut Kıyı Kullanımları.....	36
Şekil 18. Kurşunlu İskeleler .....	37
Şekil 19. Kurşunlu Kıyı Tipolojisi .....	37
Şekil 20. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Kapsamında Kurgulanan Odak Noktaları.....	38
Şekil 21. Kentsel Tasarım Uygulama Projesi Konsept Şema .....	39
Şekil 22. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Vaziyet Planı.....	40
Şekil 23. Karşılama Odağı Vaziyet Planı .....	40
Şekil 24. Karşılama Odağına Ait Kesitler .....	41
Şekil 25. Sanat Odağı Vaziyet Planı .....	41
Şekil 26. Sanat Odağına Ait Kesit.....	42
Şekil 27. Eğlence Odağı Vaziyet Planı.....	42
Şekil 28. Eğlence Odağına Ait Kesitler.....	43
Şekil 29. Spor Odağı Vaziyet Planı.....	43
Şekil 30. Spor Odağına Ait Kesitler .....	44
Şekil 31. Doğa Odağı Vaziyet Planı.....	44
Şekil 32. Doğa Odağına Ait Kesit.....	45
Şekil 33. Mavi Odak Vaziyet Planı.....	45
Şekil 34. Mavi Odağına Ait Kesit.....	46
Şekil 35. Bağlantı Odağı Vaziyet Planı .....	46
Şekil 36. Öneri Planda Kıyı Kanunu'nda Belirtilen Sahil Şeridine Göre İşlevlendirilen Alanlar.....	54
Şekil 37. Yürürlük Planda Farklı İşlevler Atanan Orman Alanları .....	55
Şekil 38. Yürürlük Planda Farklı İşlevler Atanan Karayolu Alanları.....	56
Şekil 39. Öneri Plan Batısı Ulaşım Ağı.....	57
Şekil 40. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	58
Şekil 41. Uydu Görüntüsü Aktarılan Alanın Yürürlük Planı .....	58
Şekil 42. Uydu Görüntüsü Aktarılan Alanın Öneri Planı .....	58

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı .....	27
Grafik 2. Mülkiyet Büyüklükleri Dağılımı .....	28

## **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 Kurşunlu 1/5.000 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 Kurşunlu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği de hazırlanmıştır. Bu plan açıklama raporunun kapsamı, Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesi'ni kapsayan Kurşunlu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ihale kapsamında belirlenen alandan oluşan bölge için nazım imar planı plan değişikliği çalışmasıdır.

### **YÖNTEM**

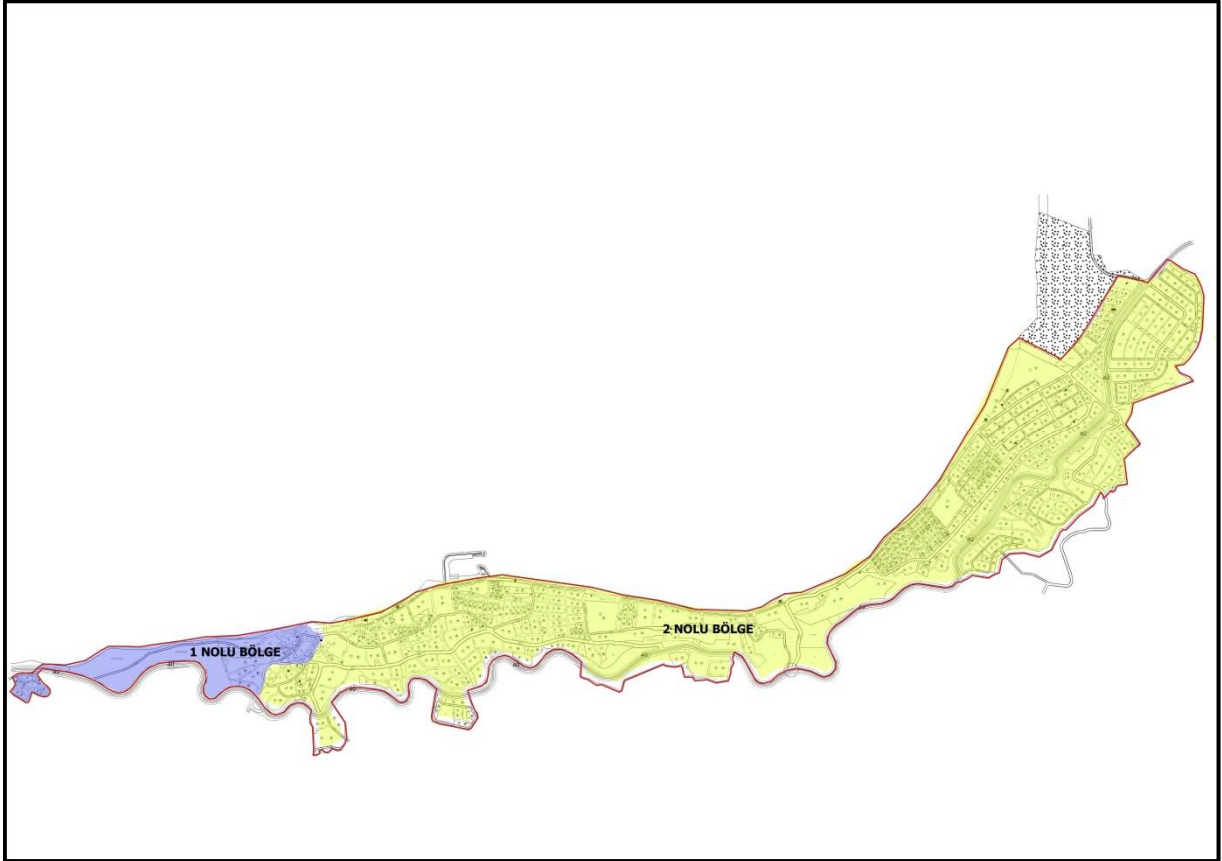
İmar planı araştırma sürecinde Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi'nde ilgili belediyesinden elde edilen veriler ve kurumlardan temin edilen görüşlerin yanı sıra arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu süreçte, tespit çalışmaları dışında ilgili konular bağlamında literatür taraması yapılmış ve belgeler elde edilmiştir. 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 (Şekil 1). 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ayrı ayrı çalışılan planlama alanının 1/5000 ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları bütüncül olarak değerlendirilerek revize edilmiştir.

Şekil 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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır(Şekil 2).

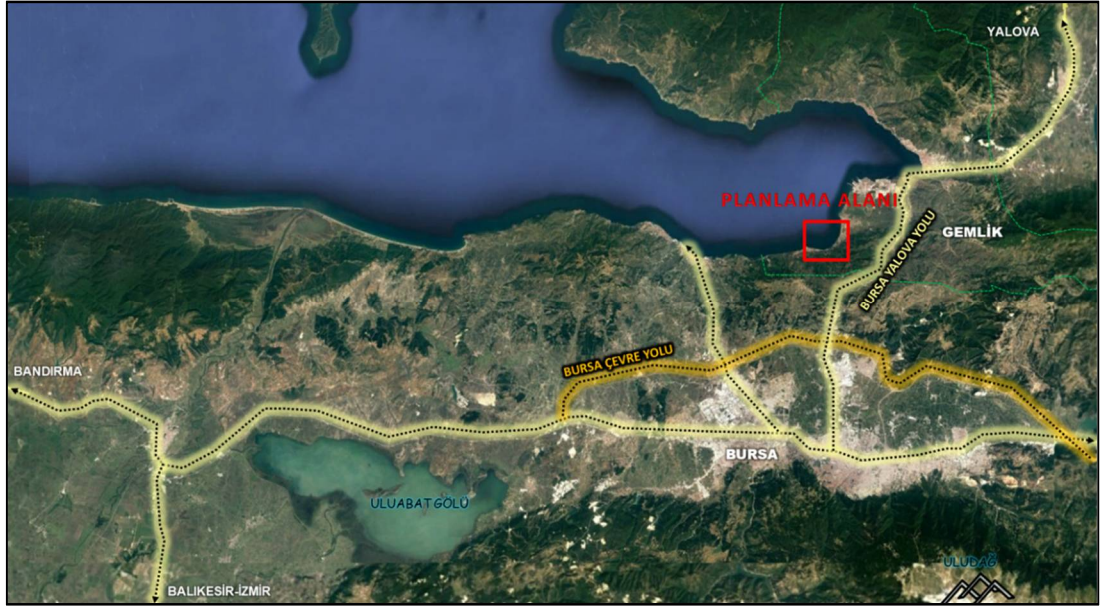
Şekil 2. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



Kaynak: [http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr\\_bolgeler.jpg&w](http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w)

Planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Bursa İli'ne bağlı olan 17 ilçeden birisi olan Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde Yalova İli, kuzeydoğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Gürsu, Osmangazi İlçeleri, güneydoğusunda Kestel, Yenişehir İlçeleri ve batısında Marmara Denizi yer almaktadır. Gemlik İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km<sup>2</sup>' dir. Söz konusu planlama alanı ise Gemlik Kurşunlu yerleşiminin tamamını kapsamaktadır.(Şekil 3),(Şekil 4).

Şekil 3. Planlama Alanı Uzak Konum



Şekil 4. 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 km<sup>2</sup> 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.<sup>1</sup>

### 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.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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 Yapı<sup>5</sup>

Gemlik Belediyesi arşivinden 19.02.2016 onaylı “Bursa İli Gemlik İlçesi 1. Etap 1276 Hektarlık 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 taştırılmalıdır.

-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 taştırılacağı 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 kırılganlıkları 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, üste seviyelere doğru tane boyu incelen, iri konglomeralar bulunur. Bunun üzerine kumtaşı gelir. Kumtaşları çamurtaşları ile aradalanmalıdır.

#### **KUVATERNER – Alüvyon (Qal):**

Çalışma alanında en genç birim, geniş yayılım gösteren, tutturulmamış çakıl, kum, silt ve kilden oluşan alüvyondur. Başlıca alüvyon alanları Gemlik 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 malzemelidir. Denize doğru malzeme inceler, tabanda Paleozoyik şistler bulunur. Alüvyon kalınlığı 115m. kadardır.

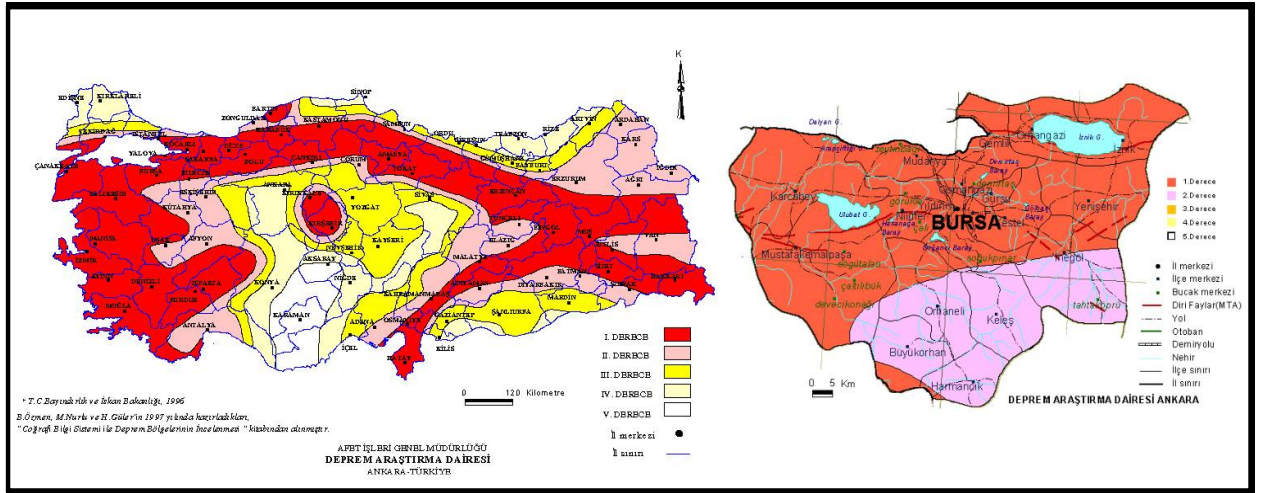
### **3.4. Deprem Durumu<sup>6</sup>**

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri” haritasına göre Şekil 5’te de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

---

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

Şekil 5. Türkiye ve Bursa İli Genel 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.Karayolu<sup>7</sup>

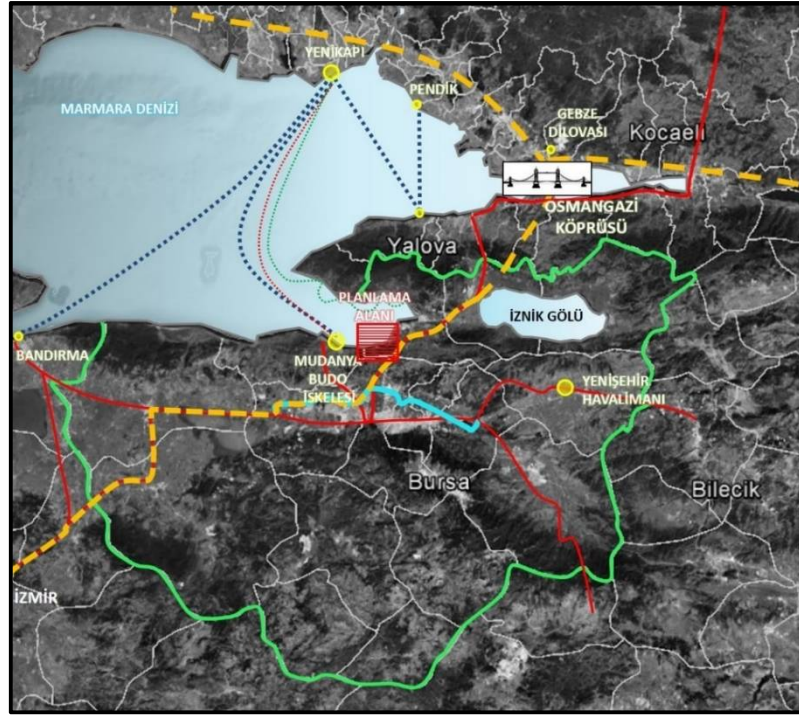
Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağlantısını kuran, kilit noktada yer almaktadır. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın yakınlığı nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili,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

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

**Şekil 6. 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 7’de gösterilmiştir.

**Şekil 7. 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 8’de gösterilmiştir.

Şekil 8. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları



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

## 4.3.Denizyolu<sup>8</sup>

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:

- Hüdavendigâr
- Nilüfer Hatun

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

- Yıldırım Beyazıt
- Emir Sultan
- Uludağ
- Akşemsettin

#### 4.4.Havayolu<sup>9</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 9'de verilmiştir.

Şekil 9. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım



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

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

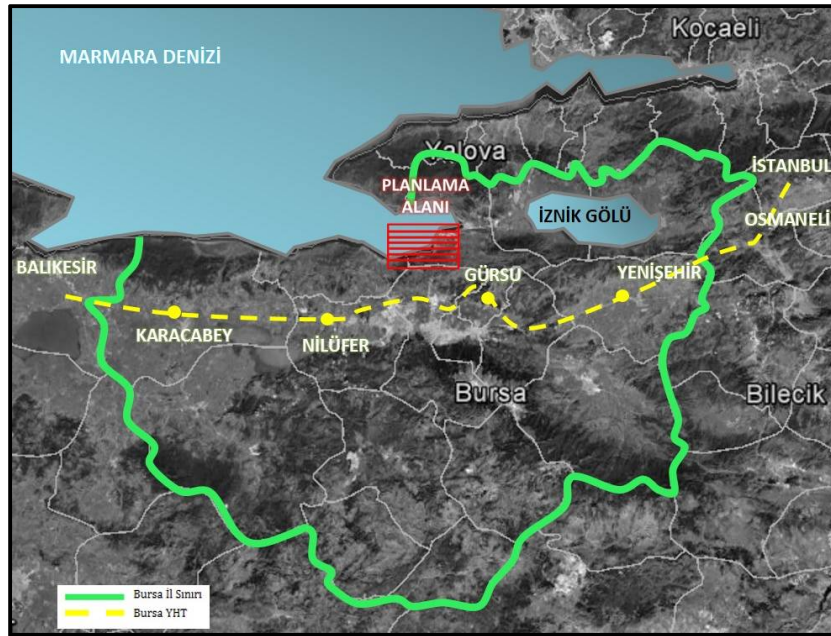
#### 4.5.Demiryolu<sup>10</sup>

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 edilecektir<sup>11</sup>. Osmaneli- 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. Dolayısıyla bölge turizmine ilgi artacaktır. Bursa YHT Projesi'nin güzergâhı Şekil 10'da verilmiştir.

Şekil 10. Bursa YHT Projesi Güzergâhı



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

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

<sup>11</sup> Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Demiryolu Sektörü Raporu, 2014

## 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 m<sup>2</sup>'dir. Bu alanın %77,4'ünü (800.420 m<sup>2</sup>) alanı boş alanlar oluştururken %22,6'sını (233.714 m<sup>2</sup>) 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 Ø 100, Ø 150, Ø 200, Ø 400 ve Ø 600 olmak üzere 5 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir.

Alandaki ana hatların kıyı boyunca doğu-batı doğrultusunda devam ettiği ve boru çapının genel olarak Ø 400 çapında olduğu, Atatürk Mahallesi'nin batısından itibaren Mudanya yönüne doğru boru çapının artarak Ø 600 çapına ulaştığı tespit ve alanda kıyıda iç kesimlere doğru olan yapılaşmış alanda boruların ise Ø 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 Ø 300, Ø 400, Ø 500 ve Ø 800 olmak üzere 4 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir.

Alanın batısında Atatürk Mahallesi'nde yağmursuyu şebekesinin genellikle kuzey-güney doğrultusunda Ø 800 çaplı borulardan oluştuğu, alanın Cumhuriyet Mahallesi kısmında da şebekenin kuzey-güney doğrultusunda ve genellikle Ø 800, Ø 300 çaplı borulardan oluştuğu ve alanın doğusunda ise kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda Ø 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 Ø 300 ve Ø 400 olmak üzere 2 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) 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.

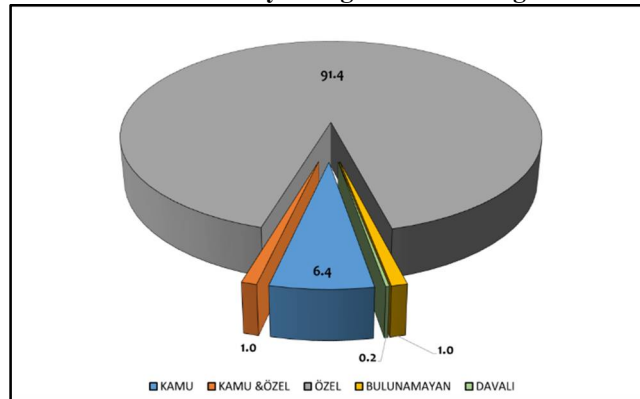
## 7. MÜLKİYET DURUMU

### 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 ulaşamayan ise %1 (31 adet) oranında parsel ve davalı olduğu için mülkiyete bilgisine ulaşamayan ise %0,2 (7 adet) parsel bulunmaktadır.

Grafik 1. Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2017)

## 7.2. Mülkiyet Büyüklükleri

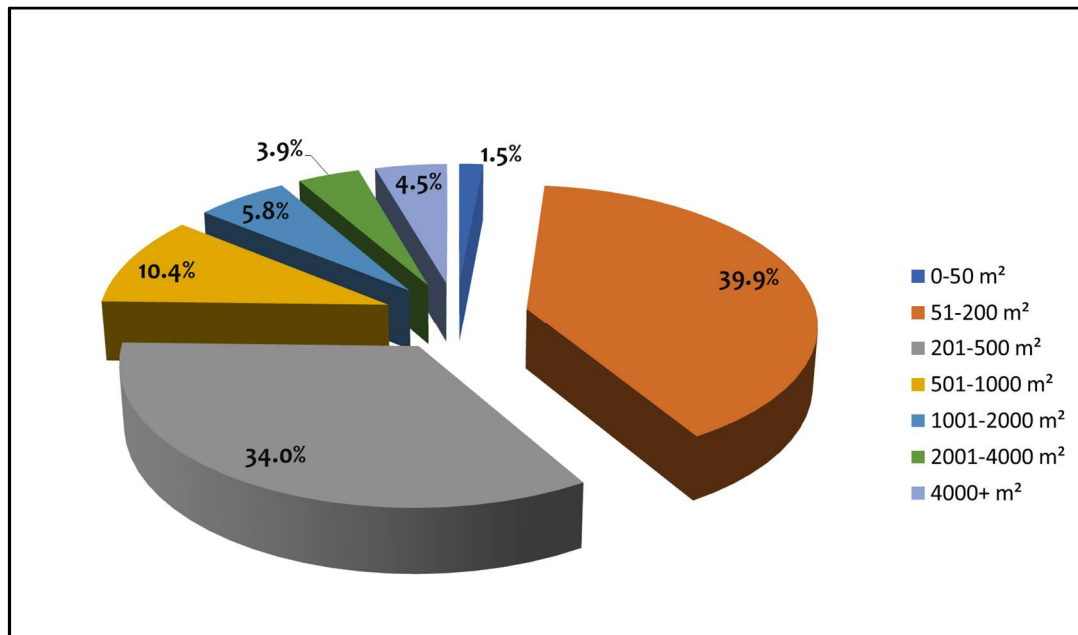
Kurşunlu Mahallesi çalışma alanındaki parseller büyüklüklerine göre incelenmek üzere alansal büyüklüklerine göre bir sınıflandırma yapılmıştır. Yapılan bu sınıflandırma;

- 0 – 50 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parseller,
- 51 – 200 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parseller,
- 201 – 500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parseller,
- 501 – 1000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parseller,
- 1001 – 2000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parseller,
- 2001 – 4000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parseller,
- 4000 m<sup>2</sup> üzerinde büyüklüğü olan parseller olacak şekilde değerlendirilmiştir.

Alandaki parsellerin büyüklükleri, yapılan sınıflandırmaya göre incelendiğinde; alanda %1,5 (36 adet) oranında 0-50 m<sup>2</sup> aralığında parsellerin, %39,9 (994 adet) oranında 51-200 m<sup>2</sup> aralığında parsellerin, %34 (848 adet) oranında 201-500 m<sup>2</sup> aralığındaki parsellerin, %10,4 (259 adet) oranında 501-1000 m<sup>2</sup> aralığındaki parseller, %5,8 (144 adet) oranında 1001-2000 m<sup>2</sup> aralığında parsellerin, %3,9 (98 adet) oranında 2001-4000 m<sup>2</sup> aralığında parsellerin ve %4,5 (112 adet) oranında da 4001 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklüğünde parsellerin yer aldığını tespit edilmiştir (Grafik 2).

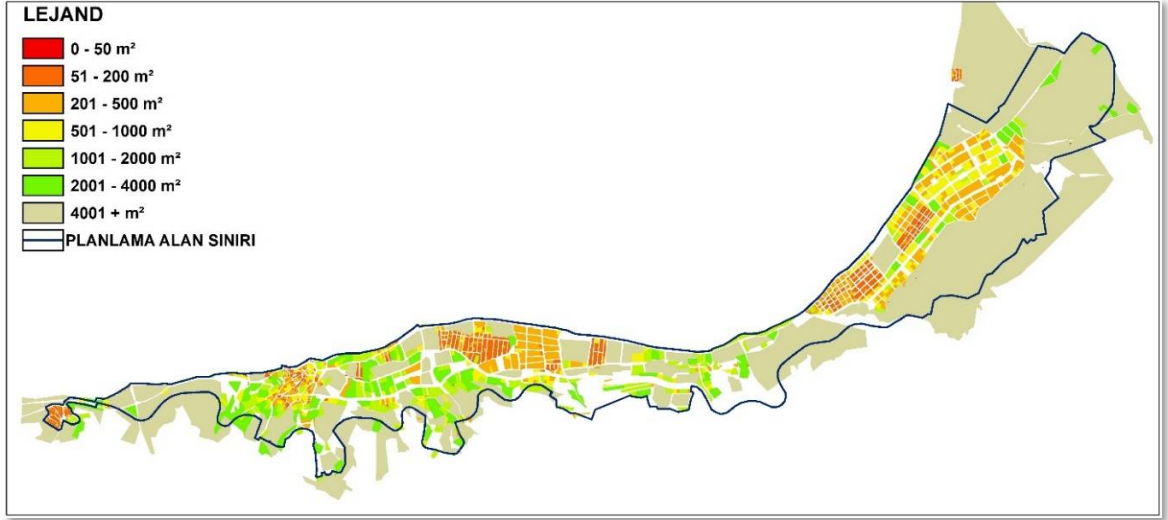
Mülkiyet büyüklüklerinin mekânsal dağılımı belirlenerek 4000 m<sup>2</sup> üzerindeki parsellerin genel olarak alanın doğusunda ve güneyinde olduğu tespit edilmiştir (Şekil 11).

**Grafik 2. Mülkiyet Büyüklükleri Dağılımı**



Kaynak: Arazi ve Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 11. Gemlik Kurşunlu Mahallesi Mülkiyet Büyüklükleri



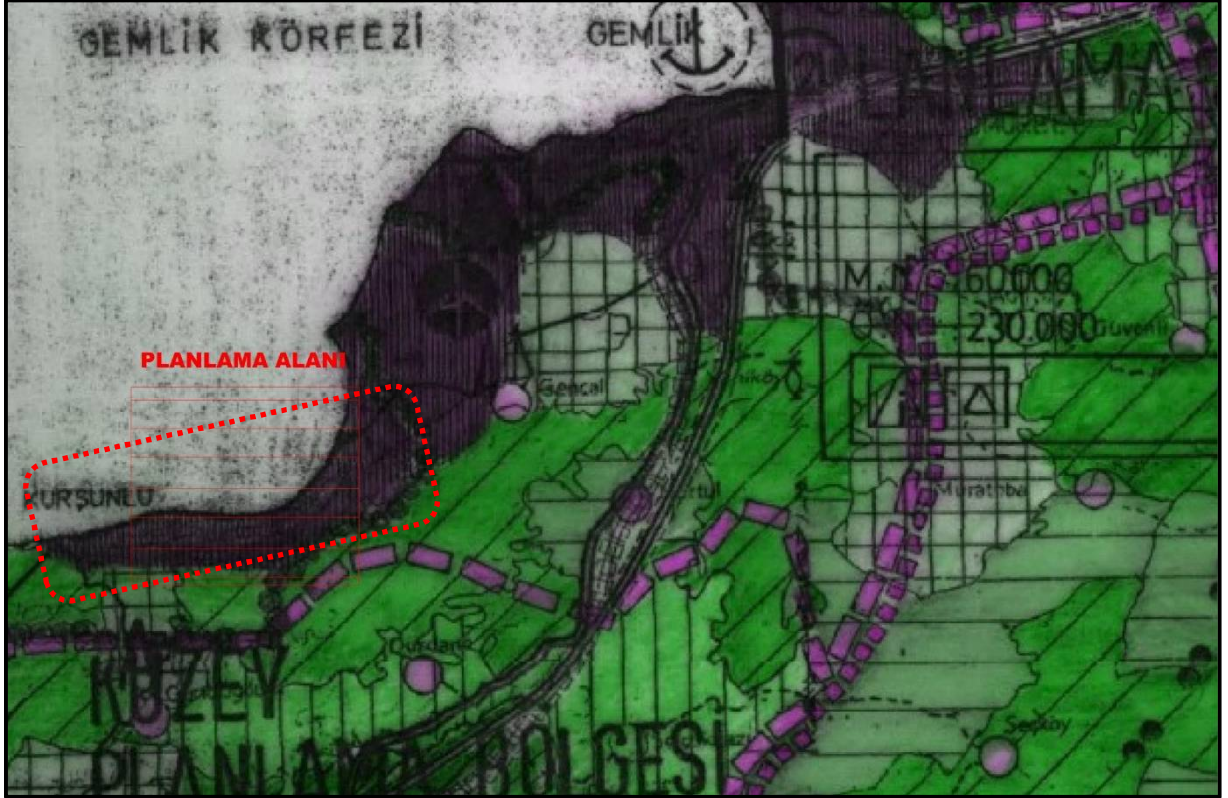
Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

## 8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

### 8.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, “Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak gösterilmiştir. Şekil 12’de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

Şekil 12. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



### 8.2. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur’u ile onaylanan “Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı” içerisinde bulunmaktadır. Kurşunlu Sahil Yolu Projesi BKAP’ta belirlenen alt bölgelerden Kumsaz-Kurşunlu alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı çalışması kapsamında alt bölgede yer alan öncelikli kullanımlar; “Yat Limanı, Yolcu Terminali ve Vapur İskelesi, Turizm ve Rekreatif Amaçlı Kıyı Düzenlemeleri, Su Sporları Faaliyetleri ve Tesisleri”dir. Şekil 13’de 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir. Kıyı ardındaki bölgenin de söz konusu planının kararlarından etkileneceği düşünülmektedir.

**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, Rekreasyon Alanları, Orman Alanları, Ağaçlandırılacak Alan, Askeri Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Donatı Alanları” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 14’de, alan dağılımı Tablo 1’de verilmiştir.

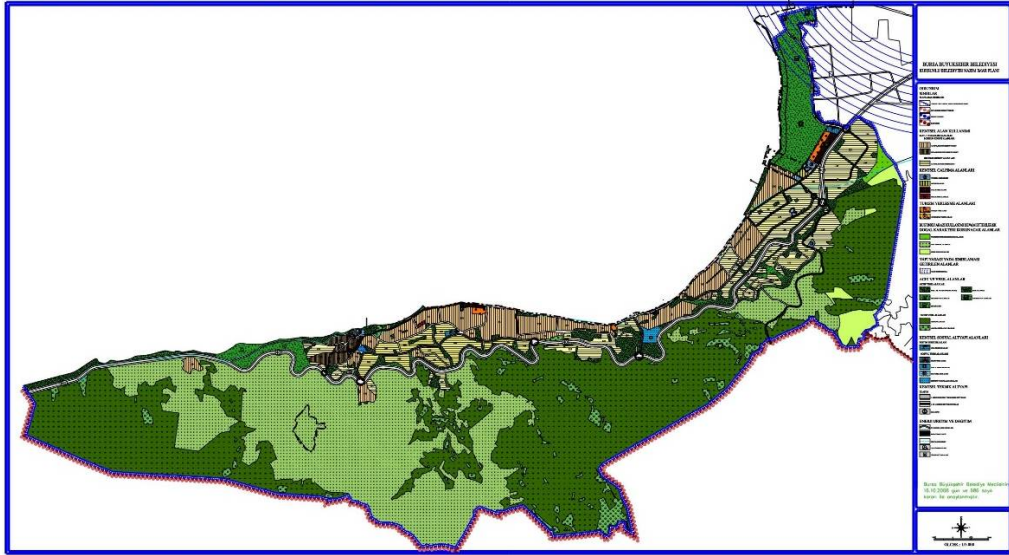
**Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı**

FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI(M <sup>2</sup> )	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
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>3168518</b>	<b>100,00</b>

#### 8.4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarihli ve 686 sayılı kararı ile onaylanan Kurşunlu Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda çalışma alanı "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Turizm ve Günöbirlik Turizm Alanı, Ticaret Alanları, Park Alanları, Rekreatyon Alanları, Orman Alanları, Ağalandıırılacak Alan, Askeri Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Donatı Alanları" olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 15'de, alan dağılımı Tablo 2'de verilmiştir.

Şekil 15. Yürürlükteki 1/5000 Nazım İmar Planı



Tablo 2. Planlama Alanına İlişkin Kurşunlu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	YÜRÜRLÜK İMAR PLANI (M <sup>2</sup> )	ORAN (%)
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	17246	0,54
AKARYAKIT ALANI	4399	0,14
ASKERİ ALAN	7289	0,23
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0,00
EĞİTİM ALANI	3737	0,12
FUAR, PİKNİK ve EĞLENCE ALANI	0	0,00
GELİŞME KONUT ALANI 100 Kİ/HA	0	0,00
GELİŞME KONUT ALANI 120 Kİ/HA	833081	26,27
GELİŞME KONUT ALANI 200 Kİ/HA	235836	7,44
GÜNÜBİRLİK TESİS	3118	0,10
İBADET ALANI (CAMİ ALANI)	7713	0,24
KÜLTÜREL TESİS ALANI	3486	0,11
MESKUN KONUT ALANI 100 Kİ/HA	0	0,00
MESKUN KONUT ALANI 120 Kİ/HA	0	0,00
MESKUN KONUT ALANI 150 Kİ/HA	718188	22,65
MESKUN KONUT ALANI 250 Kİ/HA	17933	0,57
MEZARLIK	0	0,00
ORMAN ALANI	96788	3,05
OTOPARK	0	0,00
PARK ALANI	487976	15,39
PASİF YEŞİL ALAN	0	0,00
PAZAR ALANI	2668	0,08
REKREASYON ALANI	35	0,0011
RESMİ KURUM ALANI	0	0
SAĞLIK TESİSİ ALANI	22303	0,70
SPOR TESİS ALANI	12038,8	0,38
ÖZEL SPOR TESİS ALANI	0	0,00
TARIM ALANI	81	0,0026
TARIM ÖZEL MAHSÜL ALANI	28445	0,90
ENERJİ DEPOLAMA ALANI (TRAFO ALANI)	1310	0,04
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0	0,00
TİCARET ALANI	21661	0,68
TİCARET ve TURİZM ALANI	0	0,00
TURİZM ALANI	24850	0,78
YÖNETİM ALANI	10225	0,32
YOL ALANI	610644	19,26
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>3171050</b>	<b>100,00</b>

## 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 eğitime sahip alanlar,
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden istenen 07.06.2017 tarih ve 178559 sayılı yazısının ekinde referansla belirlenen Mudanya-Kurşunlu Ayr. İl Yolu kapsamında kamulaştırma koridoru,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nde istenen 439161 sayı ve 23.06.2017 tarihli yazısının ekinde referansla kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları,
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 21.04.2017 tarih ve 16393 sayılı yazısının ekinde referansla enerji nakil hattı, yeraltı kablo hattı ve trafo binaları,
- Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 20.06.2017 tarih ve 1308166 sayılı yazısının ekinde referansla orman niteliğindeki alanlar,
- Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen jeolojik yapı verileri kapsamında; 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” vizyonuyla planlama süreci şekillenen Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi, Kurşunlu Mahallesi'nin gelişmesi üzerinde ve kentsel kimliği bağlamında yeniden şekillenmesi adına oldukça önemli bir projedir.

115 km olan Bursa kıyı bandındaki sahil kentlerinin hem birbiriyle bağlantısını sağlamak hem de bu kıyının 4 km'lik kısmını oluşturan Kurşunlu kıyı sahil yolunun yeşil alanlarla, kentlilerle, plaj ve spor alanlarıyla entegre olmasını sağlayacak olması bu alanı Bursa için bir çekim noktası haline getirecektir.

Şekil 16. 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 17. Kurşunlu Mevcut Kıyı Kullanımları

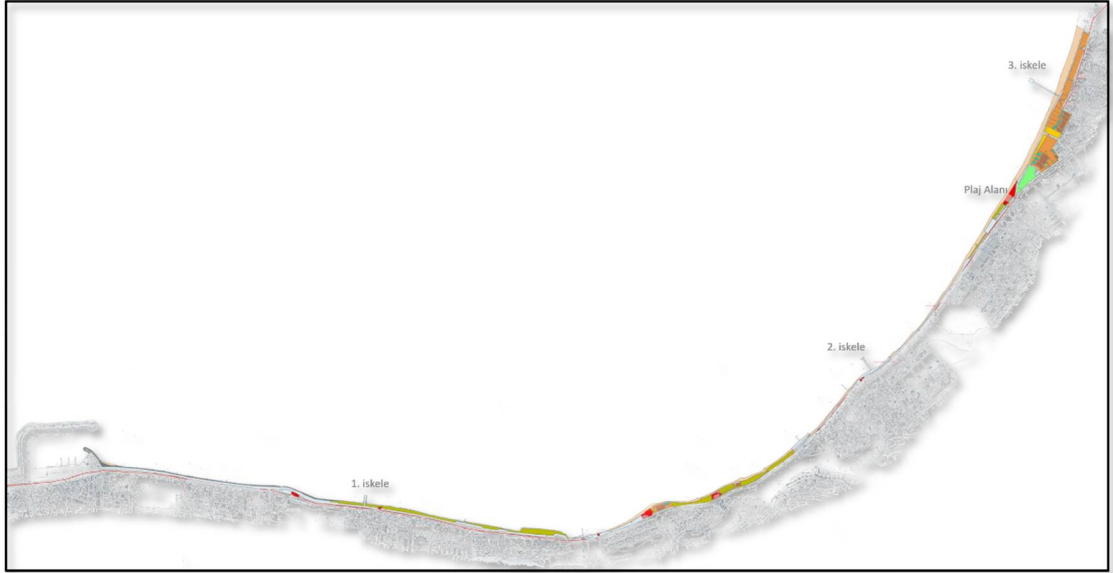


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

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.

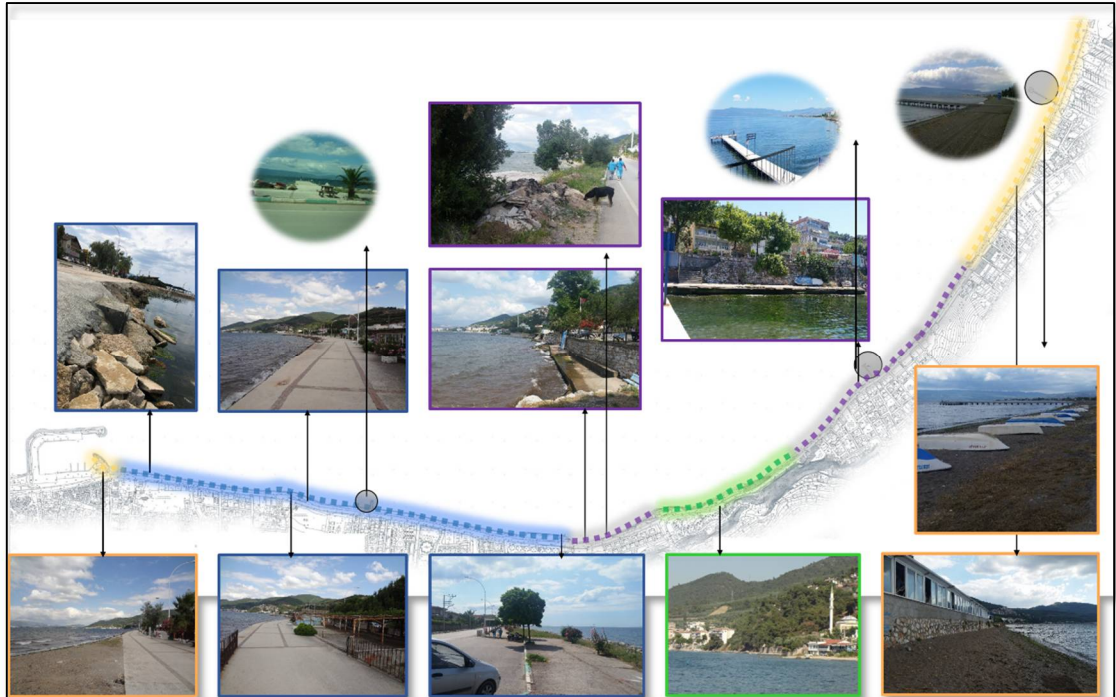
Şekil 18. Kurşunlu İskeleler



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 19. 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 20. 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.

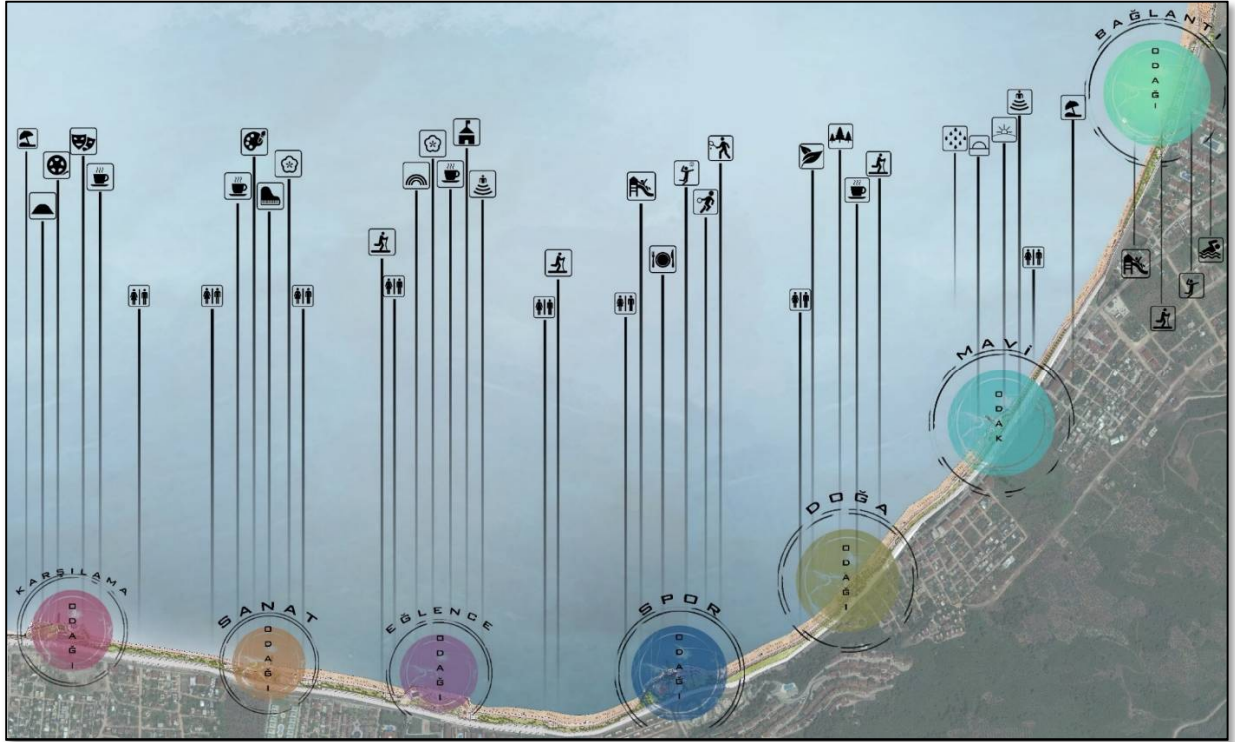
#### ❖ Sürekli ve Entegre Tasarım Yaklaşımı

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.

Şekil 21. Kentsel Tasarım Uygulama Projesi Konsept Şema



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

## Odak Noktalarının İncelenmesi

### Karşılama Odağı

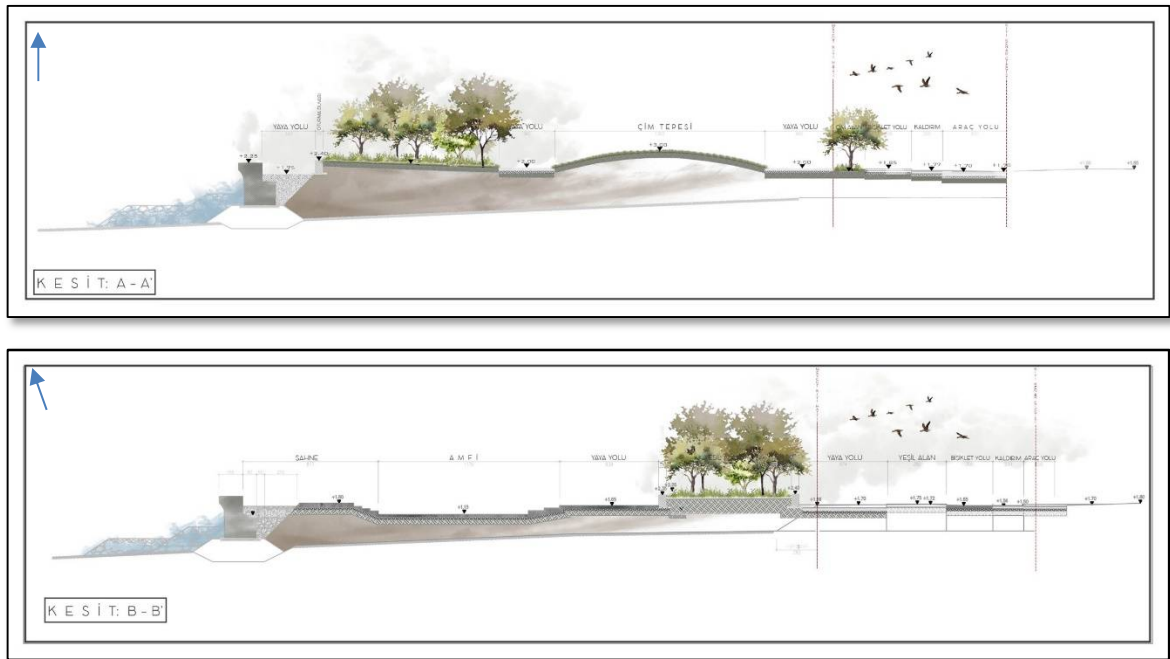
This aerial photograph shows the Kumsal area, which is a coastal strip. An inset in the top left corner provides a detailed site plan of the proposed park. The plan is divided into several functional zones, each with a specific area in square meters (M²):

- GÜNDOĞUMU SEYİR ALANI** (Sunrise Viewing Area)
- KAFE** (Cafe): 120 M²
- ÇİM TEPE** (Grass Hill): 1000 M²
- GÖSTERİ ALANI** (Performance Area): 1025 M²
- ÇOCUK OYUN ALANI** (Children's Play Area): 200 M²

The site plan also indicates the location of the **KLARACIK** building and the **TAŞIT YOLU** (Vehicle Road). The main aerial view shows the coastline, the city of Kütahya, and the surrounding landscape.

40

### Şekil 24. 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.

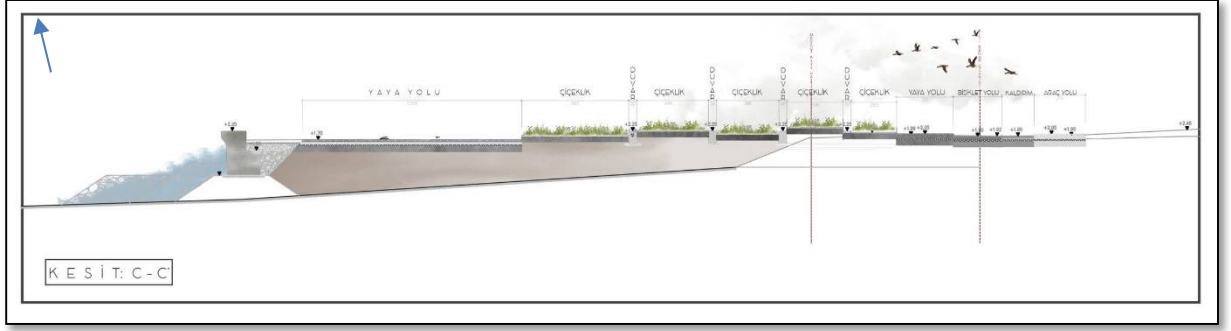
## Sanat Odağı

### Şekil 25. Sanat Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

**Şekil 26. 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.

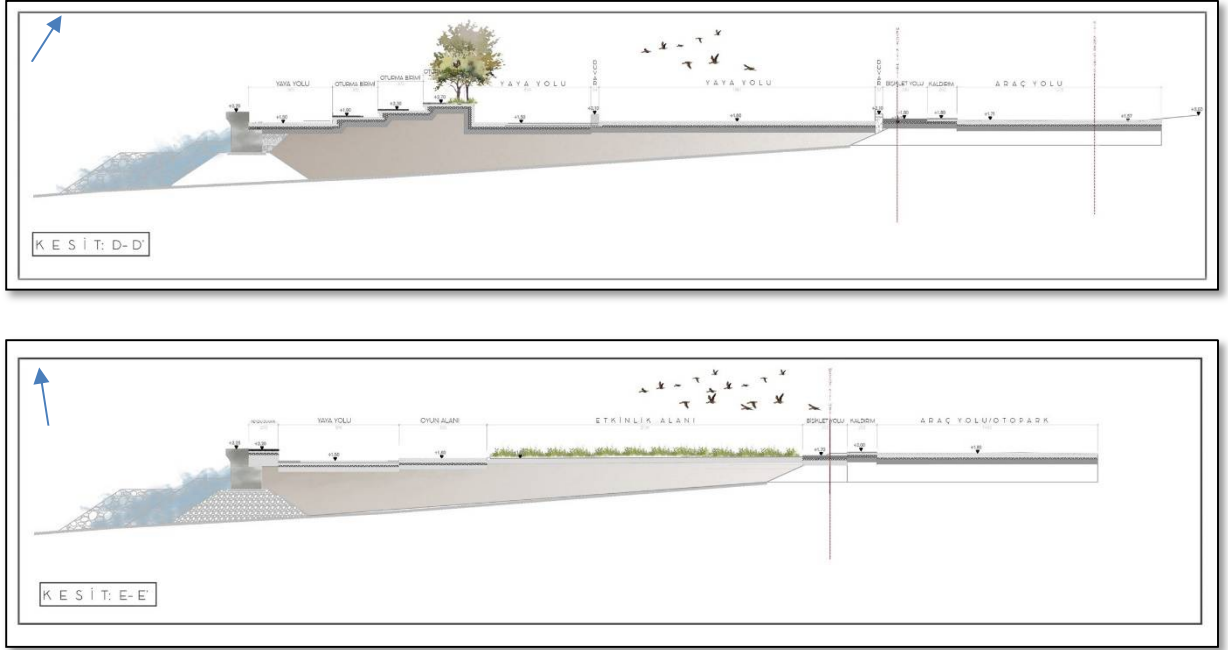
### Eğlence Odağı

**Şekil 27. Eğlence Odağı Vaziyet Planı**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

**Şekil 28. 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.

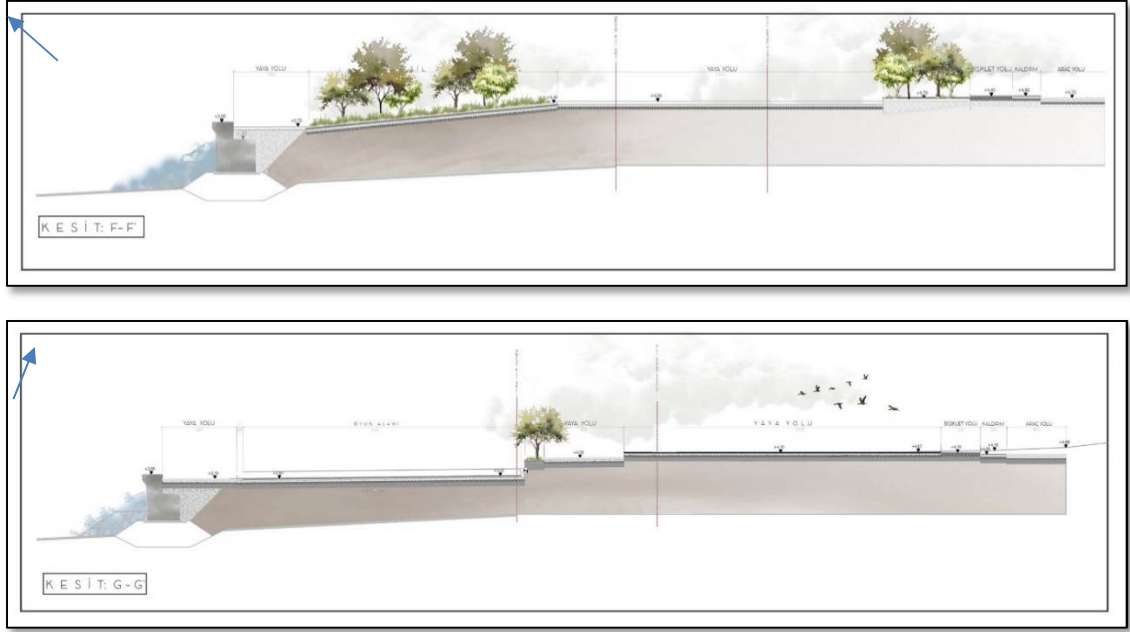
### **Spor Odağı**

**Şekil 29. Spor Odağı Vaziyet Planı**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

**Şekil 30. 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, kayak pisti ve macera parkıyla tüm yaş gruplarına hitap eden çok yönlü bir odak olarak karşımıza çıkmaktadır. Yeşil alanlarla denizin bulunduğu noktada spor aktivitelerimi gerçekleştirme olanağı sağlayan meydana aynı zamanda; çim amfiler, etkinlik çayırları ve çamlık alanları dinlenme için uygun kentsel açık alanları oluşturmaktadır.

### **Doğa Odağı**

**Şekil 31. Doğa Odağı Vaziyet Planı**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

**Şekil 32. Doğa Odağına Ait Kesit**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Eğimin oldukça fazla olduğu bu odak noktasında doğanın akışına çok fazla müdahale etmeden yalnızca kentlilerin doğayla içiçe, denizin ve çamlık alanın kesişim noktasında yürüyüş yapabilecekleri alanlar oluşturulması ve yeme-içme mekânıyla alandaki ısızlığın minimuma indirilmesi kurgulanmıştır

### **Mavi Odak**

**Şekil 33. Mavi Odak Vaziyet Planı**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 34. 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 gündeğumu ve günbatımı seyir alanları ve çocuk oyun alanıyla odağın çekiciliğinin artırılması hedeflenmiştir.

### Bağlantı Odağı

Şekil 35. 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 sayı ile onaylanan Kurşunlu Mahallesi, Kıyı Kullanımlarına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu alan “**Fuar, Piknik ve Eğlence Alanı, Park Alanı, İskele ve Kumsal/Plaj Alanı**” olarak planlanmıştır.

## **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 Taşkından Korunmasına Ait Avan Projelerinin Hazırlanması İşİ’’ 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 tanımı 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 müdürlüklerince 2863 sayılı yasa kapsamında 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 m<sup>2</sup> 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 dışarıdır.

#### **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

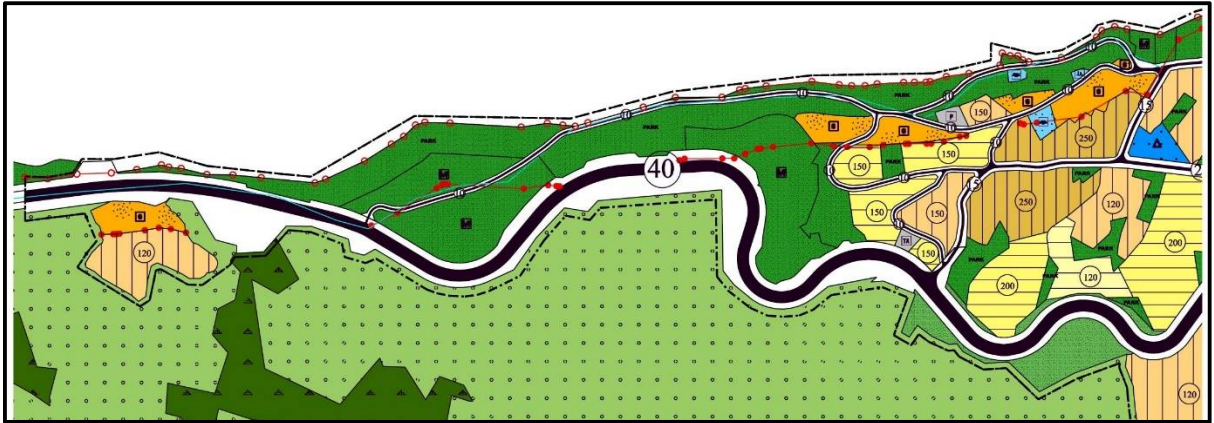
Plan değişikliği alanı olan çalışma alanının büyüklüğü yaklaşık 330 hektar alandan oluşmaktadır. Planlama alanına ilişkin onaylı olan yürürlükteki plan 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planı'dır. 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 gün ve 686 sayılı karar ile onaylanmıştır. 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Nazım İmar Planı plan değişikliği sınırlarını kapsayan alanda kurum görüşleri ile elde edilen veriler irdelenmiş ve fiziki eşikler belirlenmiş, arazide analitik etüt çalışmaları yapılmış, kurum görüşlerine istinaden plana aktarılması gerekli görülen hatlar incelenerek çözümlenmiştir. Elde edilen tüm kurum görüşleri ve yapılan tüm analitik etüt çalışmaları doğrultusunda, vatandaş talepleri ve imar komisyonunu talepleri de göz önünde bulundurularak imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

Yapılan düzenlemeler şu şekildedir;

İmar Planındaki kullanım kararları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yeniden düzenlenmiştir. Yönetmelikteki tanımlamalara göre alan kullanımları değiştirilmiştir.

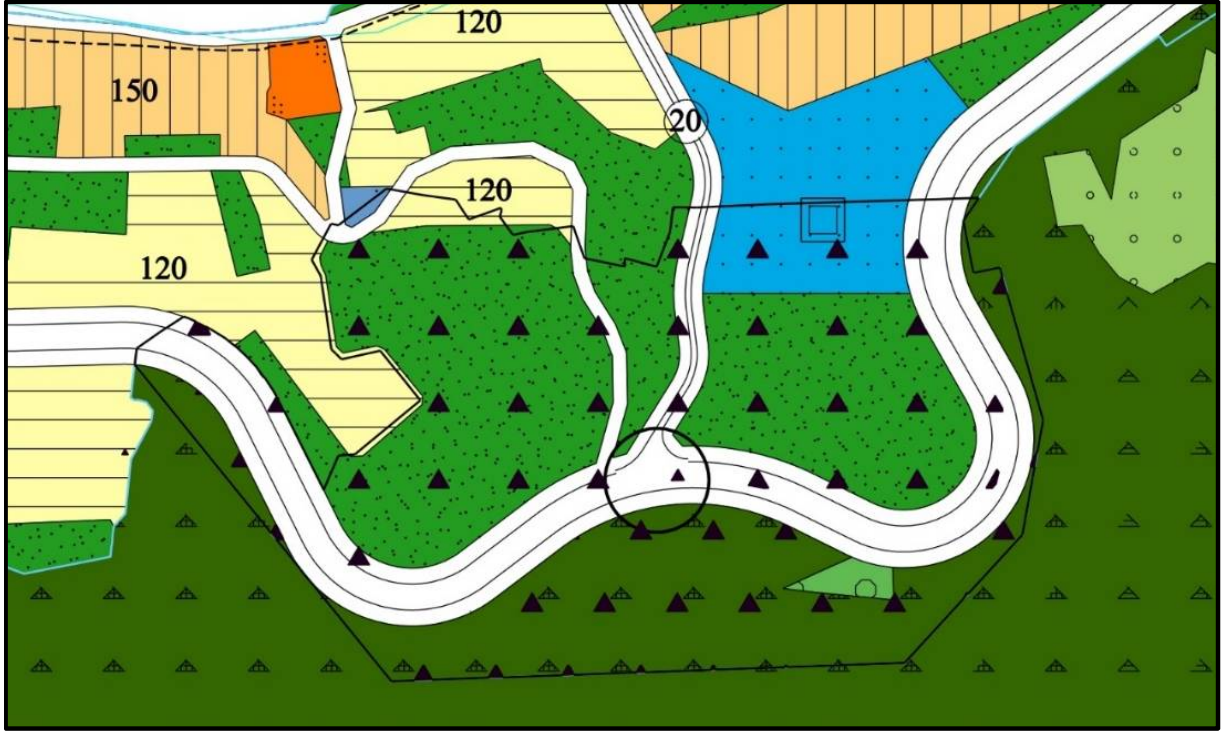
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden elde edilen onaylı Kıyı Kenar Çizgisi ve söz konusu kıyı kenar çizgisi ve 1/1000 Ölçekli Kurşunlu Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan kısmi yapılaşma tespitleri doğrultusunda tespit edilen sahil şeridi nazım imar planına aktarılmış ve tanımsız alanlarla ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

Kısmi yapılaşma tespit edilemeyen köyiçi alanı ve batısında kalan alanlarda ise; Kıyı Kanunu'nda bu alanlar için kanunca uygun görülen fonksiyonlarla işlevlendirilerek revize çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda köyiçi alanının başlangıcından itibaren batıda çalışma alanı sonuna kadar ilk 50 metre kamunun hiçbir mülkiyet engeli olmadan kullanabileceği şekilde park alanları olarak düzenlenmiştir. İkinci 50 metrede ise günübirlik tesis alanları yer almaktadır (Şekil 36).



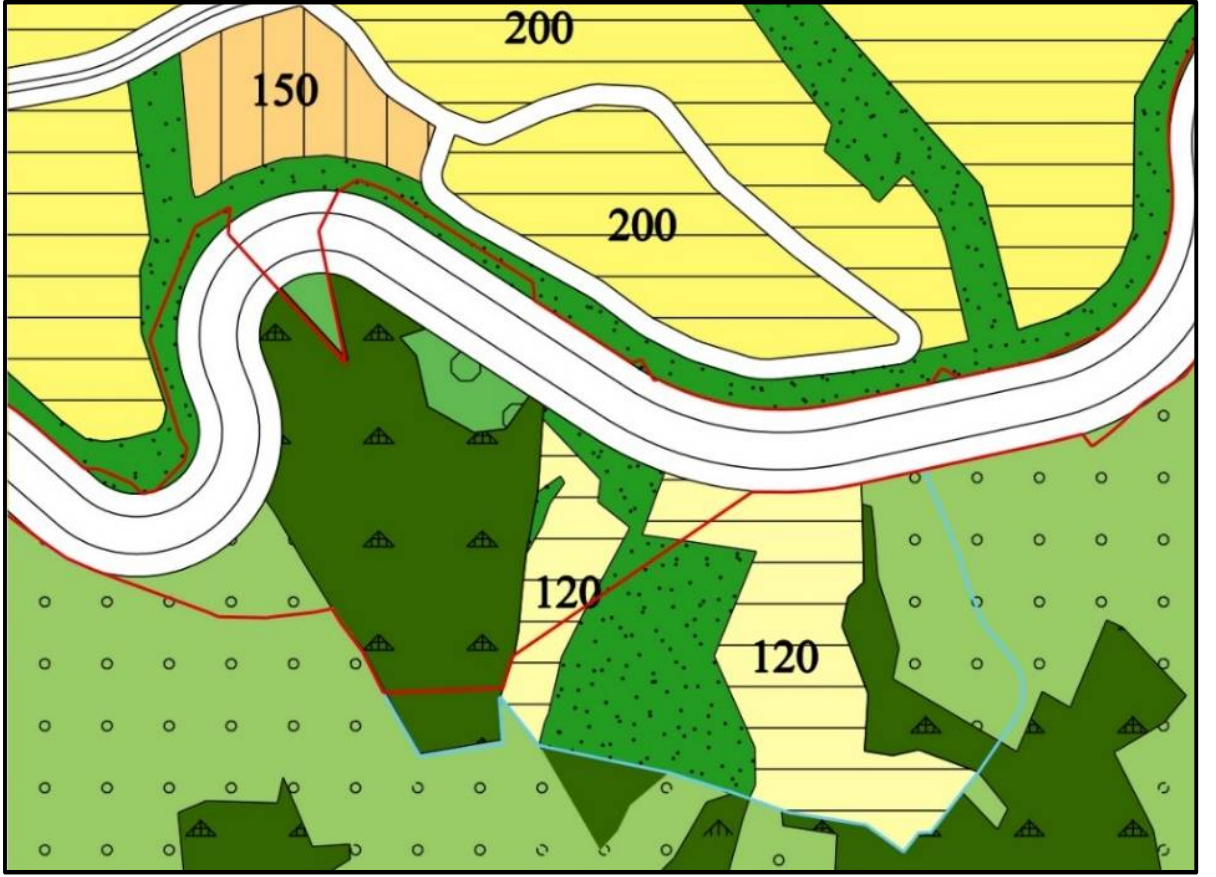
Şekil 36. Öneri Planda Kıyı Kanunu'nda Belirtilen Sahil Şeridine Göre İşlevlendirilen Alanlar

Orman İşletme Müdürlüğü’nden kurum görüşü ile elde edilen Orman Alanları plana aktarılmıştır. Yapılan bu aktarımda önceki imar planında; güncel kurum görüşüne göre Orman Alanı olarak bildirilen alanların “Park Alanı, Konut Alanı, Sağlık Alanı, Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlandığı görülmüştür. Ancak orman alanı olması gereken bu alanlar ilgili kurum görüşüne istinaden yeniden düzenlenmiştir. Yapılan bu düzenleme ile bu kullanım kararlarında azalma gözükse de bu azalma kurum g r    ile aktarılan Orman Alanları’ndan kaynaklanmaktadır. Park ve sağlık alanı olarak planlanmış, Orman Alanlarına İlişkin  rnek alan  ekil 37’da görülmektedir.



Şekil 37. Yürürlük Planda Farklı İşlevler Atanan Orman Alanları

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü’nden alınan Karayolu Projesi ve Karayolu Kamulaştırma Sınırına göre plan üzerinde uygun işlevler atanmıştır. Karayolu Kamulaştırma Sınırı nazım imar planı üzerine aktarılarak incelemeler yapılmıştır. Hattın bazı bölgelerden g zerg hının de i ti i, bazı bölgelerde de hattın geni letildi i tespit edilmiştir. Yapılan bu geni letmelerden kaynaklı olarak önceki imar planında “Park Alanı, Konut Alanı” olarak planlı alanların da güncel Karayolu Kamulaştırma Sınırı’nın içinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu tespitler doğrultusunda düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca  nceki imar planında Karayolu Kamulaştırma Sınırı içinde kalan alanların da “Park Alanları”nın planlandığı görülmüştür. Ancak Karayolu Kamulaştırma Sınırı’nın içi “Park Alanları” vb. hiçbir i levle planlanamayaca ından bu doğrultuda düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan düzenlemelere örnek  ekil 38’te görülmektedir.

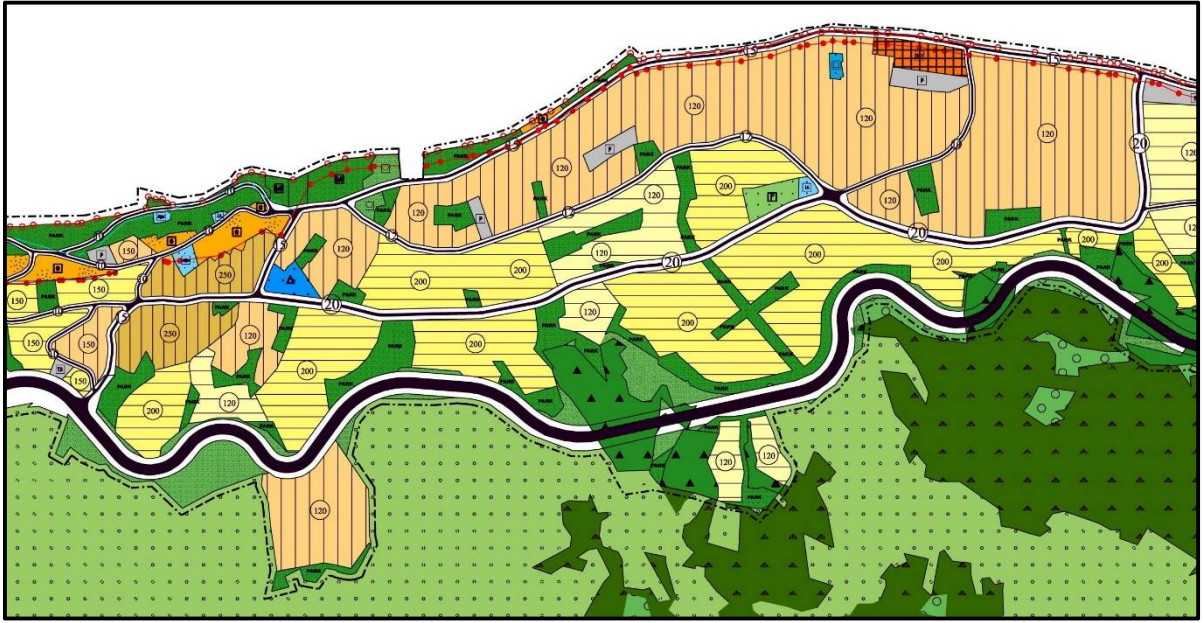


Şekil 38. Yürürlük Planda Farklı İşlevler Atanan Karayolu Alanları

UEDAŞ'den elde edilen Enerji Nakil Hatları ve BUSKİ Genel Müdürlüğü'nden alınan dere güzergâhları ve ıslah projeleri imar planı kapsamında değerlendirilmiş ve bazı bölgelerde hatların emniyet mesafeleri içerisinde konut alanlarının kaldığı tespit edilmiş ve bu tespitler doğrultusunda bazı konut adaları içerisinde yer alan enerji nakil hattı aksları park alanı olarak tanımlanmış ve konut adaları içerisinde geçen dere hattı teknik altyapı alanı olarak tanımlanmıştır.

Önceki imar planında eğim açısından açılması mümkün olmayan ya da sıkıntılı olan imar yolları yeniden irdelenmiş ve yapılan bu çalışmalar sonucunda bazı bölgelerde ada formlarında ve yol akslarında yeniden düzenlemeler yapılmıştır. Ana ulaşım arterleri alanda yapılan incelemeler ve arazi koşulları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Ana ulaşım arterlerine askı şeklinde alt kademe yollar tanımlanarak tüm işlev alanlarının hizmet alabileceği bir ulaşım sistemi oluşturulmuştur. Alanın güneyinde yer alan karayoluna paralel şekilde tasarlanan 20 metrelik birinci kademe kentiçi yol, alandaki tüm yolların bağlandığı akstır. 20 metrelik ana aksa askı olarak tasarlanan 15 metrelik yollar ve sahil şeridi boyunca devam eden 15 metrelik yol çalışma alanında ikinci kademe kentiçi yolları oluşturmaktadır. Bu yolların haricinde konut alanlarından motorlu araç trafiğini toplayıp üst kademe yollara dağıtan

komşuluk birimleri arası ana erişim yollarını oluşturan 12 ve 10 metrelik yollar ise üçüncü ve dördüncü kademe yol akslarını oluşturmaktadır(Şekil 39).



**Şekil 39. Öneri Plan Batısı Ulaşım Ağı**

Yerleşik ve gelişme konut alanları incelediğinde de bazı sorunlar tespit edilmiştir. Yerleşmenin henüz gerçekleşmediği bazı alanlar yerleşik alan olarak işlevlendirilirken bazı alanlar da yerleşik alan olmasına rağmen gelişme konut alanı olarak işlevlendirilmiştir. Tüm alan bu bağlamda ayrıntılı olarak incelenmiş, yerleşik ve gelişme konut alanları yeniden belirlenmiştir. 16.05.2019 tarihli Büyükşehir Meclisi'nce onaylanan 1/1000 Ölçekli Kurşunlu Revizyon Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yapılaşma koşullarından referanslarla yapılan nüfus yoğunluğu hesapları doğrultusunda alanda, yürürlük planda belirlenen nüfus yoğunluklarının bazı bölgelerde olması gerekenden yaklaşık iki kat daha yoğun olarak belirlendiği tespit edilmiştir. Bu alanlarla alakalı olarak onaylanan uygulama imar planında belirlenen inşaat alanları bağlamında ayrıntılı hesaplar yapılmıştır. Bu hesaplar doğrultusunda 0,30 - 0,40 KAKS değerine sahip alanlarda nüfus yoğunluğu ortalama 70-100 kişi/hektar olarak, 0,50 KAKS değerine sahip alanlarda nüfus yoğunluğu ortalama 101-120 kişi/hektar olarak, 0,90 KAKS değerine sahip alanlarda nüfus yoğunluğu ortalama 180-200 kişi/hektar olarak ve B-4 yapılaşma koşullarına sahip alanlarda nüfus yoğunluğu ise ortalama 250 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplar doğrultusunda 0,30 - 0,40 KAKS değerine sahip konut alanları için yürürlük planda belirlenen 120 ki/ha yoğunluk değeri, hesaplanan değere göre yüksek bir yoğunluk olduğundan nüfus yoğunluğu 100 ki/ha olarak revize edilmiştir. Aynı şekilde 0,50 KAKS değerine sahip ayrıık ve ikiz nizam konut alanları için yürürlük planda belirlenen 150 ki/ha yoğunluk değeri, hesaplanan değere göre yüksek bir yoğunluk değeri

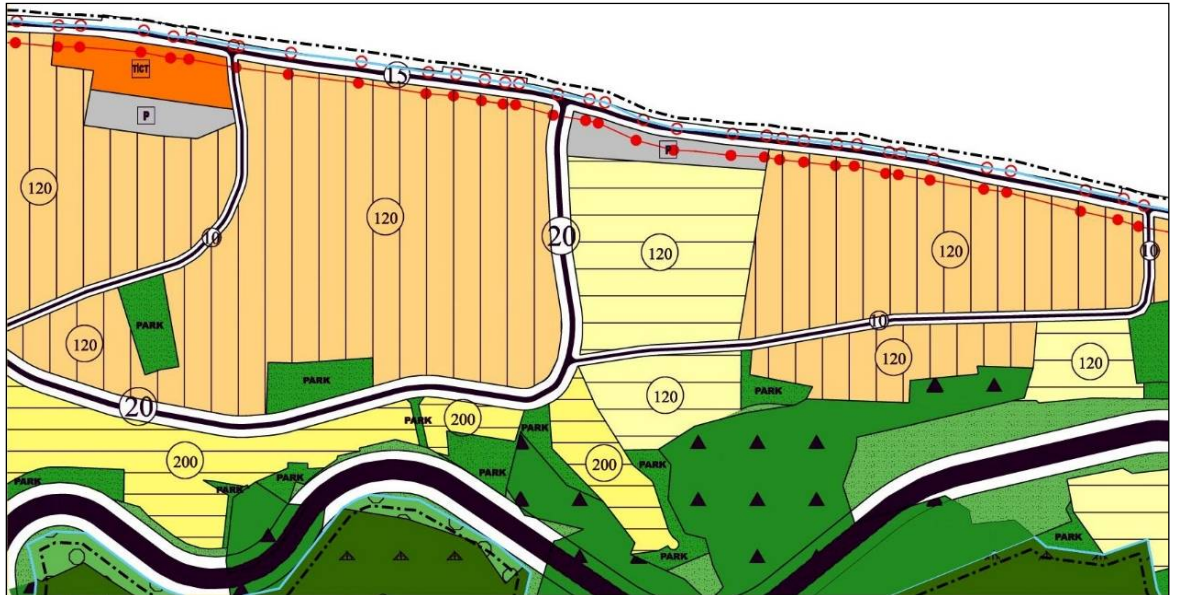
olduğundan öneri planda bu alanların nüfus yoğunluğu 120 ki/ha olarak revize edilmiştir(Şekil 40-41-42).



Şekil 40. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil 41. Uydu Görüntüsü Aktarılan Alanın Yürürlük Planı



Şekil 42. Uydu Görüntüsü Aktarılan Alanın Öneri Planı

Yapılan plan düzenlemelere ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo 3. Alan Dağılımı**

ALAN DAĞILIMI					
FONKSİYON	YÜRÜRLÜK İMAR PLANI (M <sup>2</sup> )	ORAN (%)	ÖNERİ İMAR PLANI(M <sup>2</sup> )	ORAN(%)	FARK (M <sup>2</sup> )
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	17246	0,49	0	0,00	-17246
AKARYAKIT ALANI	4399	0,12	3587	0,10	-812,3
ASKERİ ALAN	7289	0,21	7328	0,21	39,16
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0,00	6382	0,18	6382,25
BÖLGE OTOYOLU	0	0,00	27915	0,79	27915
EĞİTİM ALANI	3737	0,11	15096	0,43	11358,57
ENERJİ DEPOLAMA ALANI (TRAFO ALANI)	1310	0,04	1554	0,04	243,97
FUAR, PANAYIR ve FESTİVAL ALANI	0	0,00	3181	0,09	3181
GELİŞME KONUT ALANI 100 Kİ/HA	0	0,00	216005	6,12	216005
GELİŞME KONUT ALANI 120 Kİ/HA	859402	24,35	490945	13,91	-368457
GELİŞME KONUT ALANI 150 Kİ/HA	0	0,00	21095	0,60	21094,5
GELİŞME KONUT ALANI 200 Kİ/HA	235836	6,68	232046	6,57	-3790
GÜNÜBİRLİK TESİS	3118	0,09	27610	0,78	24491,62
İBADET ALANI (CAMİ ALANI)	8007	0,23	12222	0,35	4214,61
KÜLTÜREL TESİS ALANI	3486	0,10	2076	0,06	-1410,13
MESKUN KONUT ALANI 100 Kİ/HA	0	0,00	77652	2,20	77651,5
MESKUN KONUT ALANI 120 Kİ/HA	0	0,00	778616	22,06	778616
MESKUN KONUT ALANI 150 Kİ/HA	738146	20,91	9918	0,28	-728227,9
MESKUN KONUT ALANI 250 Kİ/HA	66146	1,87	32834	0,93	-33312,4
MEZARLIK	0	0,00	4077	0,12	4076,6
ORMAN ALANI	100510	2,85	292242	8,28	191732
ÖZEL SPOR TESİS ALANI	0	0,00	6469	0,18	6469,25
PARK ALANI	498695	14,13	385636	10,93	-113059
PASİF YEŞİL ALAN	0	0,00	92949	2,63	92948,6
PAZAR ALANI	2668	0,08	0	0,00	-2668,24
REKREASYON ALANI	114334	3,24	95507	2,71	-18827,38
RESMİ KURUM ALANI	0	0,00	648	0,02	647,64
SAĞLIK TESİSİ ALANI	22303	0,63	15224	0,43	-7079
SPOR TESİS ALANI	12039	0,34	4578	0,13	-7460,78
TARIM ALANI	81	0,002	165	0,005	84,76
TARIM ÖZEL MAHSÜL ALANI	52742	1,49	7230	0,20	-45511,97
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0	0,00	8013	0,23	8013,23
TİCARET ALANI	25009	0,71	0	0,00	-25008,6
TİCARET ve TURİZM ALANI	0	0,00	35074	0,99	35073,5
TURİZM ALANI	24850	0,70	2024	0,06	-22825,17
YÖNETİM ALANI	16428	0,47	0	0,00	-16428,1
YOL ALANI	711578	20,16	613464	17,38	-98114,79
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>3529359,25</b>	<b>100,00</b>	<b>3529359,25</b>	<b>100,00</b>	<b>0</b>

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

Sonuç olarak 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği kapsamında kurumlardan istenen görüşler doğrultusunda plan kararlarını doğrudan etkileyecek veriler edilmiştir. Bunların başlıcaları orman alanları, karayolu kamulaştırma sınırı, kıyı kenar çizgisi gibi eşiklerdir. Orman alanları ve karayolu kamulaştırma alanları içerisinde ilgili yasa ve yönetmeliklere göre kendi işlevlerinden farklı olarak bir işlev atanamamaktadır. Ancak yürürlük planda bu durum dikkate alınmamış ve bahsi geçen alanlar “park alanları, ağaçlandırılacak alanlar, sağlık alanları hatta konut alanları” olarak işlevlendirilmiştir. Elde edilen kurum görüşleri doğrultusunda orman ve karayolu gibi farklı işlev barındırması mümkün olmayan alanlar mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak, olması gerektiği şekilde işlevlendirilmiştir. Dolayısıyla bu gereklilikten kaynaklı park alanı, sağlık alanı gibi donatı alanlarında azalma olduğu görülmektedir. Ancak bu azalma yürürlük planda “orman” olması gereken alanların park alanı veya sağlık alanı olarak işlevlendirilmesinden kaynaklıdır. Sonuç olarak donatı alanları azalmamakta yalnızca önceden orman alanı içerisinde belirlenen donatı alanları aslına uygun olarak yeniden “orman alanı” fonksiyonuyla işlevlendirilmektedir. Aynı şekilde önceki planlarda “Kıyı Kanunu” da göz önünde bulundurulmadan plan çalışması yapılmıştır. 1/1000

Uygulama İmar Planı kapsamında kısmi yapılaşma tespiti yapılan plan değişikliği alanında kısmi doluluğu sağlayan 2 Nolu Bölge için 1991 yılı onaylı imar planında belirlenen sahil şeridi korunarak plan revize edilmiştir. Ancak 1 Nolu Bölgede, 11.07.1992 tarihinde 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 günöbirlik tesis alanı olarak işlevlendirilmiştir. Daha önce geneli rekreasyon alanı olan alanlar günöbirlik tesis alanı olarak işlevlendirildiğinden hesap tablosunda rekreasyon alanlarında azalma gözökmektedir. Kısacası rekreasyon alanlarının azalma sebebi de Kıyı Kanunu bağlamında günöbirlik tesis alanı ve park olarak revize edilmiş olmasıdır.

## 12. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
14. Bölge Müdürlüğü

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

07.06.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
BURSA

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuruşanlı Mahallesi sınırlarında Mudanya-Kuruşanlı-(Bursa-Gemlik) Ayr. II Yolu kapsamında 11+538.00-16+462.00 km'ler arası kamulaştırma koridoru yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu kamulaştırma koridorunun Kurumunuz adına yol ve yol emniyet sahası olarak kullanılmak üzere imar planı tadilatının yapılması yada Belediyeniz imkanları ile tadilatın gerçekleştirilememesi durumunda ise ilaerimince yapılacak veya yapılacaktır tadilatın Belediyenize 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:  
ÇT(1 adet)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."  
<http://www.kgm.gov.tr/adresinden>, "www.yas454e" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.  
152 evrak Mh. Ankara Yolu Cad. No:266 YıldırımBURSA

Tel: 224 281 0000 Faks: 224 240 7028  
E-posta : b-yas454e@kgm.gov.tr  
İlgili Birim : :Tatamada Başmühendisi



1/1



T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
14. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 84113134-755.01/E.256310  
Konu : Kurum Görüşü

04.07.2018

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
Hamidiye Mah.İrmak Sok.No:138 16600 Gemlik/BURSA

İlgili: 04/05/2018 tarihli 54832815/8079 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Gemlik İlçesi Kuruşanlı 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 incedirilmiş. Talep edilen bağlantı noktalarının arazi yanal meyilinin fazla oluşu nedeniyle kısmen imalatına girilmiş projeli yoldaki yüksek dolgu seviyeleri veya istinat duvarlarına denk geldiği belirtilen projeden proje kriterleri ve trafik güvenliği açısından uygun olmadığı. Ayrıca proje Km:11+700'de ilaerimince onay alınmadan yapılan yol bağlantısının da karayolu inşaat sahası içinde kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi arz ederim.

Kemalettin KARADENİZ  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."  
<http://www.kgm.gov.tr/adresinden>, "www.yas454e" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.  
152 evrak Mh. Ankara Yolu Cad. No:266 YıldırımBURSA

Tel: 224 281 0000 Faks: 224 240 7028  
E-posta : b-yas454e@kgm.gov.tr  
İlgili Birim : :Tatamada Başmühendisi



1/1



Sayı : 68193609- 752.01 / E.292377  
Konu : İmar Tadilatı(Mudanya-  
Karşunlu\_Bursa-  
Gmelik)Ayr. km 11+538 16

Gmelik/Ayr. km 11+538 16+462


Bölge Müdürlüğümüz yol ağında yer alan, Mudanya-Kuşunlu-(Bursa-Gemlik) Ayr. I. Yolu projesi kapsamında Bursa il, Gemlik ilçesi (Kuşunlu Mah.) hudutları dahilinde KM.11+538.00-16+62.00 arasında kalan taşınmazlar Belediyemiz imar sınırları içerisinde kalmaktadır.

[illegible]

Kemalettin KARADENİZ  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı



"Bu belge, güvencü elektronik inza ile inzalanmıştır."  
<http://www.kgk.gov.tr> adresinden, Yükleli 152421 DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.  
 Bilgi için: Zeynep AKOĞAÇ  
 İletişim ve inza  
 Tel : Faks : 224 28 6000-  
 e-posta : zeynep.akaogac@  
 ileti.birim  
 İnternet : [www.kgk.gov.tr](http://www.kgk.gov.tr)  
 Telefon No : 224 28 16000 Faks : 224 28 6021  
 Adres : Ankara Yolu Kat: 246/1001 kgk.tr  
 İl : Ankara İlçe : Çankaya

  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.5.2017

**GEMLİK BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI**

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

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

İmar Kanunu'nun 8. Maddesi'nin "e" bendine göre görüşünüz istenmiştir. Sahil Hizmetleri Departmanlığı'na, Bursa İli Muhtelif Kıyı Yapıları Fizibilite Raporu, Jeolojik Etüd ve CED Raporu, İmar Planı ve Uygulama Projeleri Hazırlanması İş kapsamında, Bursa İli kıyılarında çeşitli proje çalışmaları başlatılmıştır. Bu projeler arasında taratılardan imar planlaması yapılan alanı da kapsayan Kurşunlu Sahil Düzenleme projesi hazırlanmaktadır.

Alınan: Resmi Gazetenin 06.07.2011 tarihli ve 27986 sayısında yayımlanan "Kıyı Tapu ve Tesisler Kanunu" ile "Kıyılar Kanunu" ile ilgili olarak yapılan değişiklikler.

**Ek:**  
Taslak plan (cd)

**Abdullah Fehmi ÖKTEN**  
Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı



Tel: 062-702-3064 / 48-058 (fax) 18-6710669 (mobile)  
 E-mail: [osmanlagi@bursa.bj](mailto:osmanlagi@bursa.bj)  
 Zdravko Mikić, Andrea Vukelić, Edin Raskić  
 OSMANLAGI, BUKURA  
 18-6710669 (mobile) 18-6710669 (mobile)  
 E-mail: [osmanlagi@bursa.bj](mailto:osmanlagi@bursa.bj)





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



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )

İlgi: 18.04.2017 tarih ve 6233 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuşunlu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 330 hektar alanda, Belediyenize Kuşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup; söz konusu alanda kurumuza 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, Kuşunlu Mahallesi yaklaşık 330 hektarlık alan için Bakanlığımız SAYIS sistemi ve Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğünden devrolan Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucu yazı ekinde gönderilen alanın doğal sit alanları içinde olmadığı hususu" bildirilmektedir.

Söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulanması Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlanan 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 yazınız ekinde gönderilmektedir. ÇED ve Çevre İzni'nden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından " Bahse konu imar planları, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I) ve Seçme/Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi ( EK-II) kapsamı dışında kalmaktadır.Ancak söz konusu alanlarda başka bir projenin uygulanması 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 dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlerin uyulması, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, saha üzerinde herhangi bir faaliyet yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğinizin ( İl Müdürlüğü ) görüşünün alınması ve Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması hususu" belirtilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Not: 3079 sayılı Elektronik İmar Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı  
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Kat: 40 16050 Osmangazi / BURSA  
Ayrıntılı bilgi için lütfen: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109  
web: bursa@ss.gov.tr

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

Ek : CD ( 1 adet )

Başkan  
Görevi  
Mühür

Not: 3079 sayılı Elektronik İmar Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı  
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Kat: 40 16050 Osmangazi / BURSA  
Ayrıntılı bilgi için lütfen: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109  
web: bursa@ss.gov.tr



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

Sayı : 48376342-754-439161  
Konu : İmar Planı Revizyonu Hk.

23.06.2017

**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
**(İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Gemlik/BİRSAs)**

**İlgi :** 18.04.2017 tarihli ve 6232 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Gemlik İlçesi, Kuşunlu Mahallesi'nde 330 hektar alanda, Belediyenize Kuşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması yapıldığından bahsiyle, söz konusu imar planı hakkında Kurumunuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alan içerisinde Gemlik İlçe Suın İsale Hattı, Tırfı Merkezi ve Mevcut Su Deposunun bulunduğu tespit edilmiştir. Tırfı Merkezi, Su Deposu ve İsale Hattı güzergahının koordinatları yazımız eklî CD'de yer almaktadır olup; Tırfı Merkezi, Su Deposu ve İsale Hattı'nın zarar verecek herhangi bir inşaat ve kazı çalışmasının yapılması gerekmektedir.

Planlama sınırları içerisinde Tırfı Dere, Sınirtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şıkrıkaya Mahallesi Dere, Deynecik Dere, Kapan Dere, İsimsiz Dere, Karga Dere, Çatal Dere, İsimsiz Dere, İsimsiz3 Dere, Kuru Dere ve Yıldız Dere bulunmaktadır. Yazımız eklî harita fotoğraflarında görülebileceği üzere topografik olarak oldukça dik yamaçlardan toplanan yüzey suları, sahil kesimlerinde düşük eğim, dere yatakları keskinliği ve derinliği nedeniyle meydana gelen taşkın problemlerine yol açmaktadır.

Bu kapsamda;

- Tırfı Dere, Sınirtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şıkrıkaya Mahallesi Dere, İsimsiz1 Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 Dere ve Kuru Derinin mamba bölgelerinde doğal yatakları bulunmakta olup; mansap bölgelerinde ise dere yatakları tespit edilememiştir.
- Şıkrıkaya Mahallesi Derinin 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 menfizerin yer aldığı tespit edilmiş olup; Qm (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 Derinin ve Deynecik Derinin mamba bölgelerinde bulunan menfizerin ebatları, yoğun nüfus ve çalılık yüzünden tespit edilememiştir. Yol geçişi için yapılan menfez istinadları aşırı yüksek dolgularda meydana gelebilecek akınlar, menfizerin kapanmasına neden olarak, yol geçişinin bir set vazifesi görmesine ve oluşacak su birikintisinin dolgu malzemesi ile birlikte mansapla ciddi taşkın tehlikesi olmasına neden olmaktadır. Bu nedenle yol geçişi için menfez üstüne yapılan dolgu malzemesinin dere yataklarına akmasını engelleyici tüm tedbirlerin alınması gerekmektedir.

**Bu belge, 5979 sayılı Elektronik İmar Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

**Orjinal elektronik belge adresi: <https://www.uygulama.gov.tr/dsl/pu/ir/da/uygulama/kodur/KGD0X-ED0B-0X63-4056>**

Bilgi İçin:  
Kadir SARIKAYA, Müdür  
Adres: DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asilolu Dışçınan 16372 Yıldırım /  
BİRSAs  
Telefon: (224) 360 50 00 Belgeye (Fax): (224) 360 50 23 Elektronik  
Ağ: www.dsi.gov.tr

- Yıldız Derinin doğal yatağı akış kesili yönüyle yetersiz olduğu, mansap tarafında yer alan menfezin ise yoğun miktarda nüfus ve çalılık ile dolu durumda olduğu belirtilmiştir.
- Çatal Derinin deniz 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 RUSKİ Genel Müdürlüğüne "Bursa İli Gemlik Körfezi Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Arazilerin Taşkınları Korunması Altı Arvan Projesinin ve Apikasyona Dayalı Uygulama Projesinin 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 Müdürlüğünüzce uygun bulunmuştur.

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

Gereğini rica ederim.

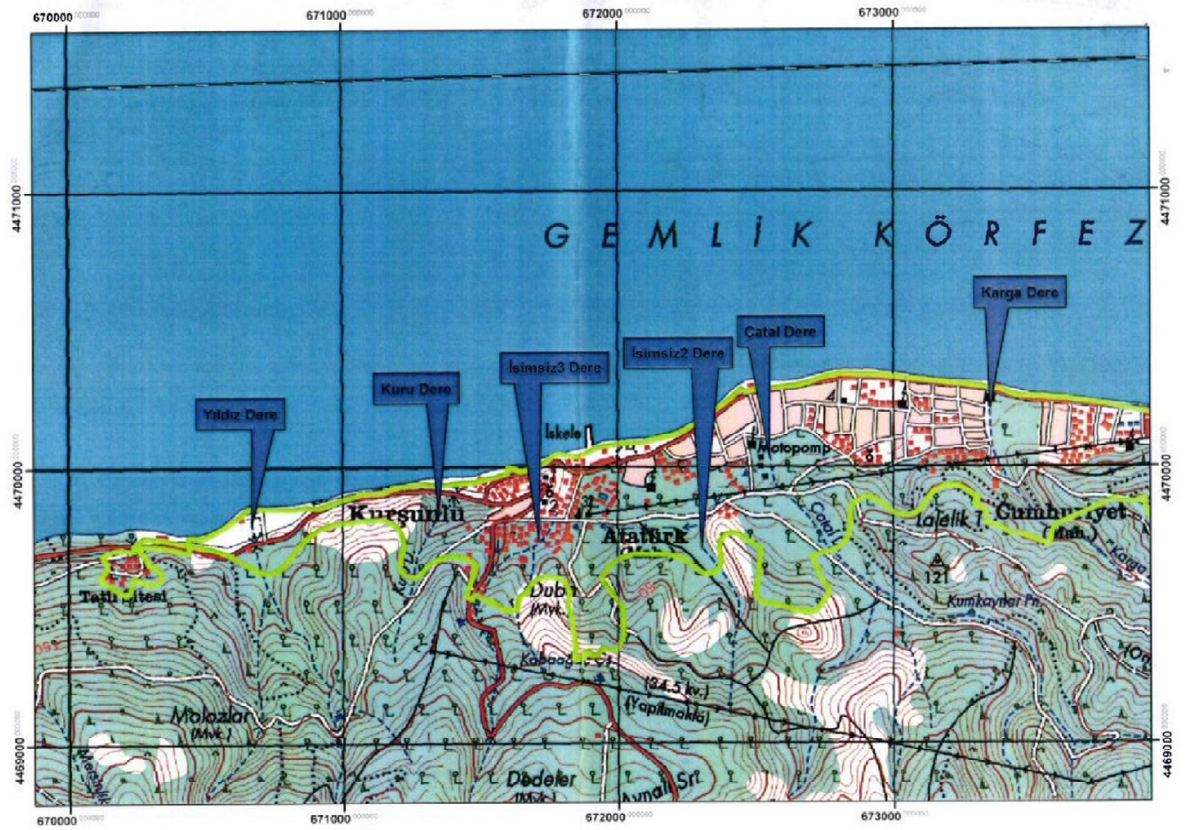
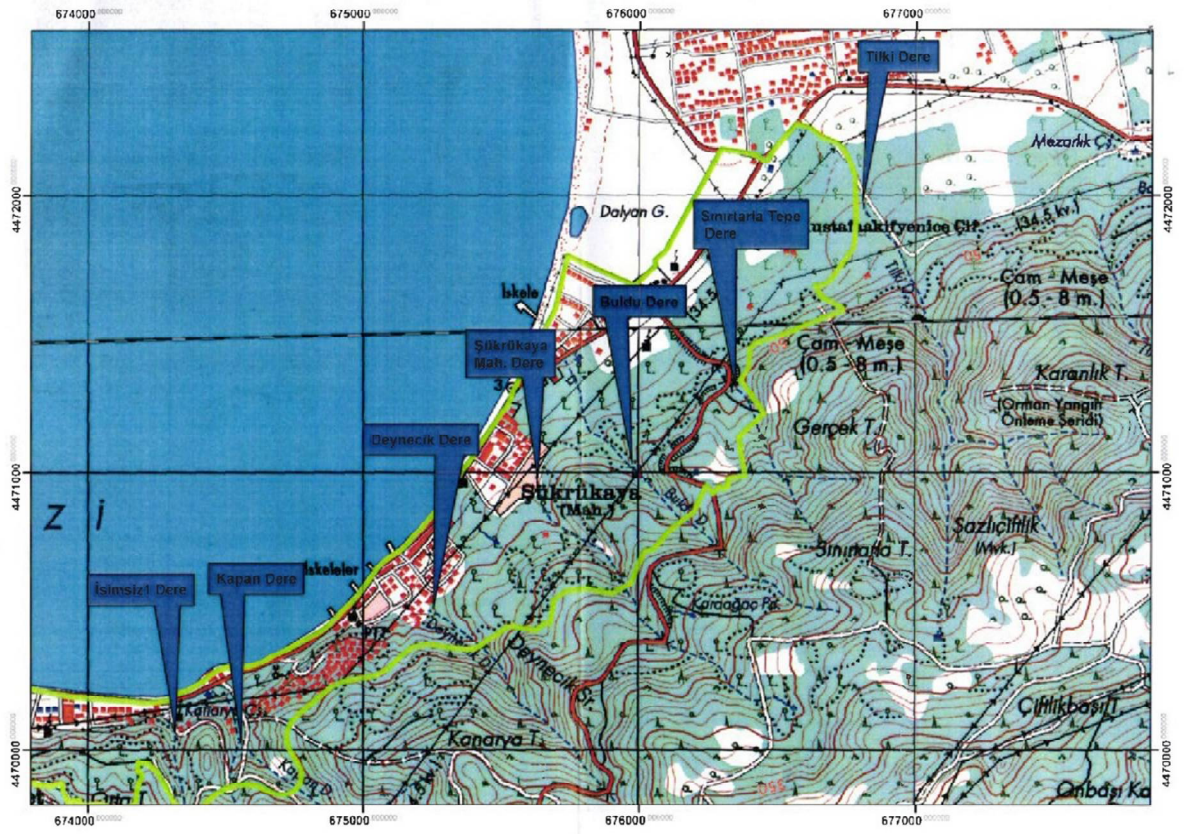
Fehmi KÖSE  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

**EK/EKLER:**

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



Bilgi İçin:  
Kadir SARIKAYA, Müdür  
Adres: DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asilolu Dışçınan 16372 Yıldırım /  
BİRSAs  
Telefon: (224) 360 50 00 Belgeye (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, Kurşunlu Mahallesi'nde imar planı yapılacak yaklaşık 330 Ha alandan içinde ve dışında orman alanları bulunduğunu tespiti 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 tahrezeniz adını orman olarak kullunmak üzere 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 imza ve  
onayla 16.06.2017

Omer Ali YARDINCI  
Büro Personeli

Not: 6098 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnesi ile Bakanlıkta görevli ve 6098 sayılı Kararnesi ile Bakanlıkta görevli  
Kadınlar için: BURSA ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Kadınlar için: 162000 Orman Bakanlığı Bursa  
Talep No: Bölge Gözet No:  
e-posta: internet adresi

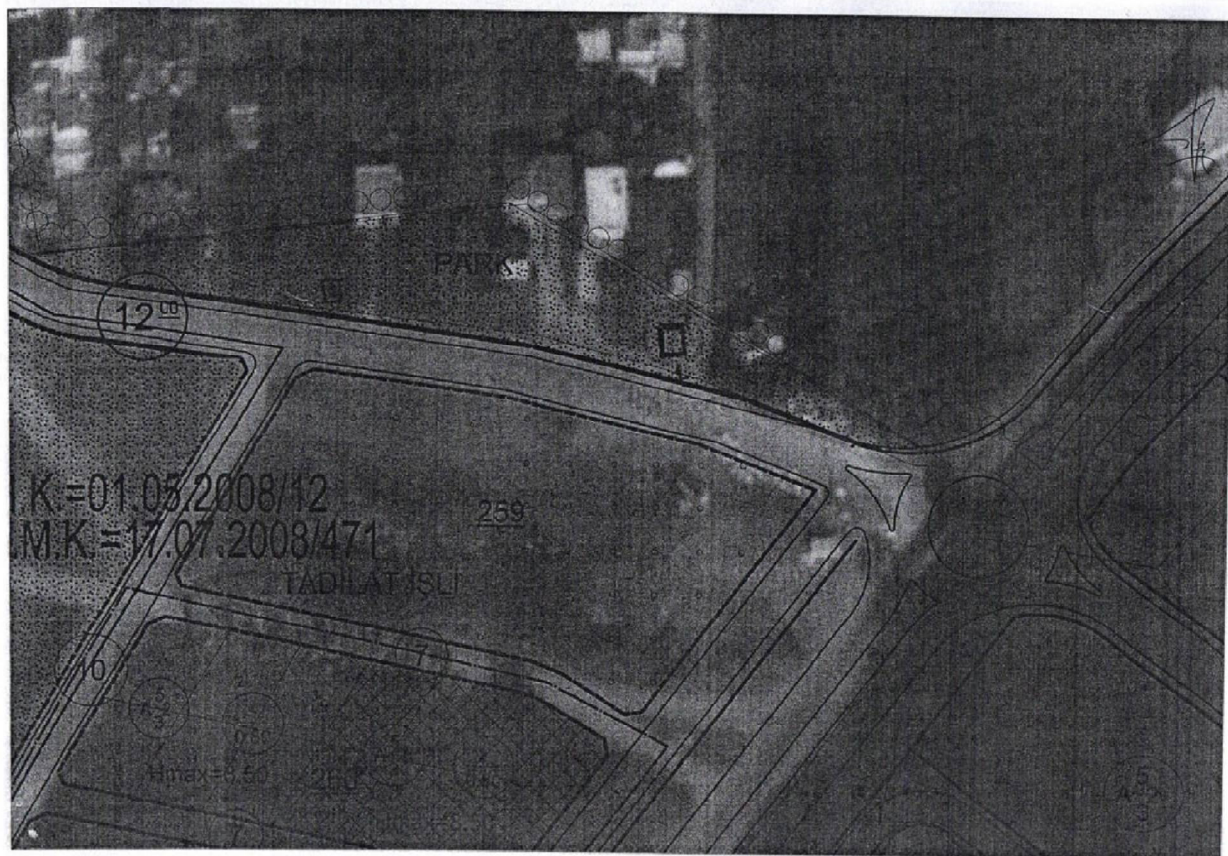
Kağıt  
Kullanılabilir

Çirpan Mah. Sıbyun Cad. No:40 Osmangazi / BURSA  
Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 371 65 90

Çiğdem Mah. Sudyun Cad. No:40 Osmangazi / BURSA









**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**  
T.C.

Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-16.02.356/14874  
Konu : Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi,  
Planlama Çalışması hk.



30 Mayıs 2017

**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 18.04.2017 tarih ve 3096/6242 sayılı yazımız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 330 hektar alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması yapılarak belirlenerek haritada sınırları belirlenen çalışma alanı kapsamında tescilli yapı, sit alanları, koruma amaçlı imar planlarına esas koruma kurulu kararları vb. tüm bilgi ve belgelerin iletilmesi ve kurum görüşü bildirilmesi istenen ilgi yazımız incelenmiştir.

İlgi yazı eki planlama alanında Kurul Kararı doğrultusunda tescil edilen kültür varlıkları ve sit alanlarına yönelik bilgi, belge, kurul kararlarının iletilmesine yönelik Müdürlüğümüz arşiv taranması en kısa zamanda yapılarak tarafınıza bilgi verileceği gibi kurum görüşüne esas 2863 sayılı Yasa gereği arazi incelemesi çalışmasının da yapılması gerekmektedir. Ancak Müdürlüğümüzdeki arkeolog uzman ekibinle alana muhtemel kültür varlığı arkeolojik sit potansiyeli açısından Bursa Müze Müdürlüğü uzmanlarıyla birlikte incelenmesinden sonra hazırlanacak raporun iletilmesi halinde Müdürlüğümüzce 2863 sayılı Yasa kapsamında Kurum görüşü verileceği.

Ayrıca planlama çalışmaları esnasında Belediyemizce bahse konu alan içinde kültür varlığı potansiyeli taşıyan taşınmazların tespiti yönelik çalışma da yapılarak, çalışma sonuçlarının ve alanın halihazır ve kadastrol potansiyelinin özelliği ve sayısal ortamda Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.



Osmanpaşa Cad. Orhangazi Çıkması No:22.16050 Tophane/BURSA  
Tel:0 224 220 14 37 Fax: 0 224 223 16 06  
Ayrıntılı bilgi için iktibat: Kul.Tur.Um. B.SAĞIR  
e-posta:bursakul@kulttur.gov.tr.



**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

T.C.



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 almaktadır olup plan hükümlerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu bölgede Bursa Büyükşehir Belediyemize editasyonu yürütülen kıyı kulllanımlarına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylamak 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
- 1/10000 ölçekli Bursa İl Çevre Dairesi Planı örneği
- CD



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

Zarar Müh. İşlem Yolu: Ca B Blok Kat: 2 No: 116240

OSMANPAZARI 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

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 18.04.2017 tarih ve 6227 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlimiz Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama Planı ile ilgili kurum görüşünüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Kurumunuz tarafından Müze Müdürlüğümüz ile iribata geçilerek söz konusu alanın yerinde gösterilmesi durumunda kurum görüşüne dair uzman raporları hazırlanabilecektir. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yalçın BULUT  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Ek: Yazı Örneği (1 adet)

Osmanpaşa Cd. No:181 Topkapı 16050 Osmangazi/BURSA  
Tel: 0 224 220 70 19 - 220 99 26

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat N.MALÇOK



T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : 47717478-62.03-E.1115361  
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

15.05.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 6228 sayılı 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.

Çiğdem DOĞAN  
Mühendis

Not: 4070 sayılı elektronik imza kanununa 5 maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mülhür Kocaoğlu Zengin Kat. Çiğdem Doğan  
Tel: 0224 513 40 02 Faks: 0224 225 30 72  
www.bursakgm.gov.tr

Bilgi İçin Çiğdem DOĞAN  
Mühendis  
Telefon No: 0224 280 10 55



T.C.

BURSA VALİLİĞİ

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

Müze Müdürlüğü



Sayı : 63300701-169.99- 8418

Konu : Revizyon Uygulama İmar Planı A)

07/06/2017

#### 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 iltiyap duyulmaktadır. Bu kapsamda incelemeğe konu alanlara Kuruma Kurulundan Teslim 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. Sınan 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.  
GEMLIK KAYMAKAMLIĞI  
Müdürlüğü

Sayı : 51534877-948 99- 1990  
Konu : Plan Değişikliği

28.06/2017

GEMLIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 13/06/2017 tarih ve 9936 sayılı yazınız.

İlçemiz Kurşunlu Mahallesi'nde yaklaşık 330 hektarlık alanda Belediyenize 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış olup plan değişikliğine ilişkin bilgi ve belge ilgili sayılı yazınız ile Müdürlüğümüze gönderilmiş olup yapılan uygulamaya ait Kurum görüşünüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Defterdarlık, Tespit ve Takip Koordinatörlüğü tarafından hazırlanan konuya ilişkin teknik raporda, uygulama planı yapılacak alanda Hazineye ait 265 ada 2 parsel, 265 ada 9 parsel (2711 parsel), 874 parsel, 2643 parsel (974-2663-2731 parsel), 1825 parsel ve 2000 parsel nolu taşınmazlar olduğu anlaşılmış olup 2711 sayılı parsel ve 974-2663-2731 parsel nolu taşınmaz mallarda yapılan uygulamada herhangi bir sakınca olmadığı ancak 1825 parsel ve 2000 parsel; Kurşunlu Köyü yol genişletilmesine 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 hatından 15 m. alınarak 40 m. lik yola kadar 15 m. ye çıkarılmalıdır. Plan değişikliği alandaki Hazine taşınmazlarının 1825 ve 2000 parsellerden 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 yazınız ekinde gönderilmiş olup bahse konu rapor doğrultusunda işlem yapılması hususunda; Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Gemlik ŞAHİN  
Kaymakam a.  
Müdürlüğü V.

Bilgi için Masraf VAKIFIR  
Nazar  
Tebliğ

Telefon Faks  
e-posta Elektronik Ağ www.milye.gov.tr

TEKNİK RAPOR

Gemlik Kaymakamlığından (Mali Müdürlüğü) alınan 24/04/2017 tarih ve 1420 sayılı yazı ile Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde 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 Vahitlikler (Defterdarlık) görüşüne esas ilazına zaiatı olup olmadığının ivedilikle bildirilmesi istenilmiştir. Gerekliliği ilgili belgeler Koordinatörlüğümüze 20/06/2017 tarihinde teslim edilmiş olup konu ile ilgili yeni rapor hazırlanmıştır.

Dosyası kapsamında yapılan inceleme sonucunda 9 adet plan değişikliği alımından 6 tanesinde Milye Hazine'ne ait taşınmaz bölünmüş bulunmaktadır. Plan değişikliği alımında bulunan Hazine taşınmazları;

- 265 ada 2 parsel ve 265 ada 9 parsel (2711 sayılı parseldeki plan değişikliği),
- 874 parsel, 2643 parsel (974-2663-2731 sayılı parsellerdeki plan değişikliği),
- 1825 parsel, 2000 parsel (Kurşunlu Köyü Mevki Gündoğdu arazındaki yolun genişletilmesine yönelik plan değişikliği)

2711 sayılı parsel ve 974-2663-2731 sayılı parsellerdeki plan değişikliğinde sakınca bulunmadığı belirlenmiştir.

1825 parsel, 2000 parsel; Kurşunlu Köyü Mevki Gündoğdu arazındaki 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 hatından 15 m. alınarak 40 m. lik yola kadar 15 m. ye çıkarılmalıdır. Plan değişikliği alımındaki Hazine taşınmazların 1825 parsel ve 2000 parsellerden 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.

24.05.2017  
- D. DEMİRCİ  
- S. S. DEMİR  
BURSA



T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

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

18.4.2017

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 İlimiz Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili; 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, söz konusu alan ile ilgili Bursa Müze Müdürlüğümüzün uzman raporu ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yunus Fatih KADIOĞLU  
Vali Yardımcısı

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

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

Ayrıntılı Bilgi İçin İhtisat N. MALÇOK

BURSA  
BURSA VALİLİĞİ  
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ  
Müze Müdürlüğü

İlgi: İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 08.05.2017 tarih ve 1888 sayılı yazısı.

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

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

A. Sinan ÖZBEY  
Müze Müdürü

EK:  
1- Rapor (1 Sayfa)

Adres: Müze Müdürlüğü Gaziağademir Mah. Çekirge Cad. No:4/1 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 Mahallesi'nde yaklaşık 330 hektar alanda Gemlik Belediyesi'nce yapılması planlanan Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon plannına yönelik kurum görüşü istenmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan ve söz konusu projeye dair bilgileri içeren ekler tarafımızdan incelenmiştir. Gemlik İlçesi Kurşunlu mahallesi'ndeki arıtsal 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 plannın onayı öncesinde 2863 sayılı yasa açısından görüş verilmiş olması ilgili yönetmelik gereğidir.

Durumu bilgilerimize gereği için arz ederiz.03.07.2017

**Kazım KURU**  
Arkeolog

**Tuğçe ÇELİK**  
Müze Araştırmacısı



**TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA)  
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Sayı : 57688532-045.01[045.01]-E.166502  
Konu : Kurum Görüşü

28.04.2017

T.C.

**GEMİKLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
Hamidiye Mahallesi İrmak sokak NO:138  
Gemlik/BURSA

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 3090-6236 sayılı yazınız.

İlgi yazı kapsamında Bursa ili, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi yaklaşıp 330 hektar alanda 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planının revize edileceği belirtilerek bu kapsamda yürütülen imar planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz istenmektedir.  
Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde ilgi yazınız ekinde belirtilen bahse konu planlama sahası dahilinde Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda bulunan 154 kV Bursa D.G.K.Ç.S.E.İ.Hatı ve 154 kV Gemlik Trafik Merkezi'nin olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama sahası sınırları dahilinden geçen enerji iletim hatları ve Trafik Merkezimize ait sıvısal bilgiler yazınız ekinde gönderilmekte olup;

Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen enerji iletim hatına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi, imar planı çalışmalarında "Elektrik Kuvveti Aktım Tesisleri Yönetmeliği"ndeki 44.maddesi (b) bendi Çizelge 8'de belirtilen yutay düşey yaklaşım mesafe/etrafatı ayarlaması için "EKAT" Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen "Enerji iletim hatının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ işletme görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır" şeklindeki ifadenin imar plan notlarına eklenmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederiz.

e-imzalıdır

Fulya ALTUN  
Bölge Müdür Yardımcısı V.

e-imzalıdır

Muhammet Nuri ASLAN  
Bölge Müdürü

**Bu Evrak 5070 Sayılı Kanun GÜMÜRLÜĞÜ ile imzaya El-İmza**

Ek : 1 Adet (CD)

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Posta Dağıtım Kodu: BURSA/5070/TEİAŞ/GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sani Caddesi No: 50 16140 NİLÜFER-BURSA  
Telefon: 0224 243 13 30 Faks: 0 224 243 30 22  
Elektronik.Ağ: www.teias.gov.tr

S. Demir  
Bölge Müdürü

Yazı No: 5070/TEİAŞ  
ANL: 5070/TEİAŞ



T.C.  
**BURSA VALİLİĞİ**  
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : 80586470/754  
Konu : İmar Planı Revizyonu Hk.

**GEMİKLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 3093/6239 sayılı yazınız.

Gemlik İlçe Sağlık Müdürlüğüne iletilen ilgi yazınız ile İlçeniz Kurşunlu Mahallesi yaklaşıp 330 hektarlık alanda Belediye'nizce Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup, ilgi yazı ekindeki haritada sınırları belirtilen planlama alanına ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Sağlıkta dönüşüm Programı kapsamında 1. Basamak Sağlık Hizmetleri Aile Sağlığı Merkezlerinde Aile Hekimleri tarafından sunulmaktadır. Aile Hekimi başına 4000 kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlığımız stratejik planlarında "2000 kişiye bir Aile Hekimi" olarak değiştirilmiş ve birinci basamak sağlık tesisi planlamaları buna göre yapılmıştır.

Söz konusu planlama alanı içerisinde Kurşunlu Mahallesi, 123 ada, 8 parsel üzerinde hizmet veren 7 Nolu Kurşunlu Aile Sağlığı Merkezi ve İmar planında sağlık alanında kalan Kurşunlu Mahallesi 2428 parsel ve 2021 parselde yer almaktadır.

Bu nedenle planlama yapılırken mevcut ve kanuya ait taşınmazlardan ayrılan sağlık tesislerinin korunması, ayrıca yeni planlanan Aile Sağlığı Merkezi için 2000 kişiye bir Aile Hekimi olacak şekilde mülkiyeti Maliye Hizmetleri veya Belediye'ye ait muhale merkezine yakın, toplu taşıma araçları ile rahatça erişilebilir konumda olan, taşınmazlardan asgari 2000 m<sup>2</sup> alanın sağlık tesisi alanı olarak ayrılması hususunda; Gereğini arz ederim.

Dr. Özcan AKAN  
İl Sağlık Müdürü  
(e-imzalıdır)

Senol YILDIZ  
11 Mart 2017

Kültürlü Mah. 2. Kısım Sok. No:81 Osmangazi / BURSA  
A.★ tılı bilgi için: Yürürlük Şube Müdürlüğü / Aynur İLHAN / (0224 255 62 00)



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 Müdirliğimizin arşivinde yapılan inceleme sonucunda Atefe Maruz Bölge Katanlarım bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca eğimi yüksek olan alanlarda yapılacak olan hafriyat çalışmalarını sırasında oluşabilecek çevrele toprak kayımlarına karşı gerekli tedbirlerin alınarak sağlan zeminine inşaat yapılmasına şağıllanabilir.

Ayrıca 7269 sayılı "Ümmüi Hayata Müessir Aletler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Alet Bölgelerinde Yapılacak İşler Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak İşler Hakkında Yönetmelik" (Dğışiklik 03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmî Gazete) ile "Binaların Yıkılmasından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine tüzitile uymaktadır.

**Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.**

 e-imza'dır

İbrahim AVCI

Vali a.

Vali Yardımcısı

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

**Bilgi için: KIRAT VERAL**  
Yüksek Şehir Planları  
Telefon No:(224) 216 00 00-143



T.C.  
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI  
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

02.05.2017

Sayı : 25374025/750/6110562  
Konu : Kurum Görüşü

**BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
**GEMLİK**

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

İlçemiz Kuşunlu Mahallesinde bulunan 330 hektar alanda yapacağımız Kuşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışmalarında Müdürlüğümüzce bir sekınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Mehmet DURAN  
İlçe Milli Eğitim Müdürü

Alofi-CEYLANI

14. K. I.

Görsel Elektronik

0

Tarih 02/05/2017

Demirsubaşı Mah. İskele Cad. No: 11  
Hükümet Binası Kat:4 Gemlik / Bursa  
Tel: (0 224) 513 1174 Faks: (0224) 5  
e-Posta: gemlik16@meb.gov.tr İnterne

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