

**GEMLİK (BURSA), KURŞUNLU MAHALLESİ, H22A12A,  
H22A12B VE H22A12D PAFTALAR, MUHTELİF  
PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20..... tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22A12A, H22A12B VE H22A12D paftalar, muhtelif parsellerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Kurşunlu 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı iptaline yönelik açılan dava sonucunda yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Söz konusu plan değişikliği ile, dava konusu ve davacıların maliki olduğu 260, 261, 262, 263, 264 ve 265 nolu yapı adalarının kentsel mekân etkisi bağlamında dezavantajının azaltılması için 262 ada 1 ve 2 nolu parselin Ticaret+Turizm Alanı olarak kullanılması amaçlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan 4.013,37 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir ve Kurşunlu Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında kalmaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Kurşunlu Merkeze 8,8 km uzaklıkta, Gemlik-Mudanya yolu üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



## 2.4. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında boş olduğu görülmektedir.



Şekil 4. Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Uydu Fotoğrafı

## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22A12A, H22A12B VE H22A12D paftalar, 262 ada 1 ve 2 parseller “Özel Mülkiyet” adına kayıtlıdır.

Çalışma alanının güneyinde kalan diğer parseller tescil harici alandır.



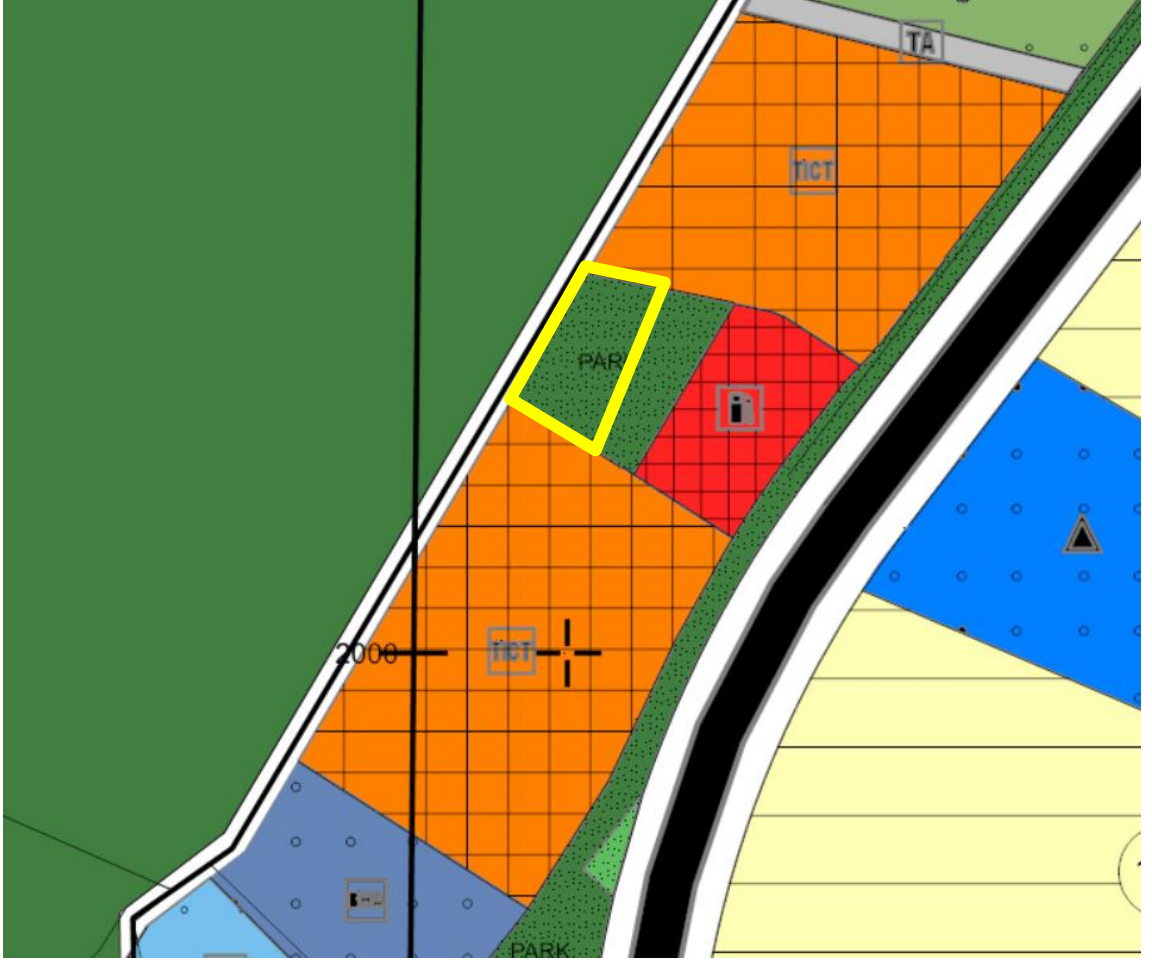
Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Parseller



## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

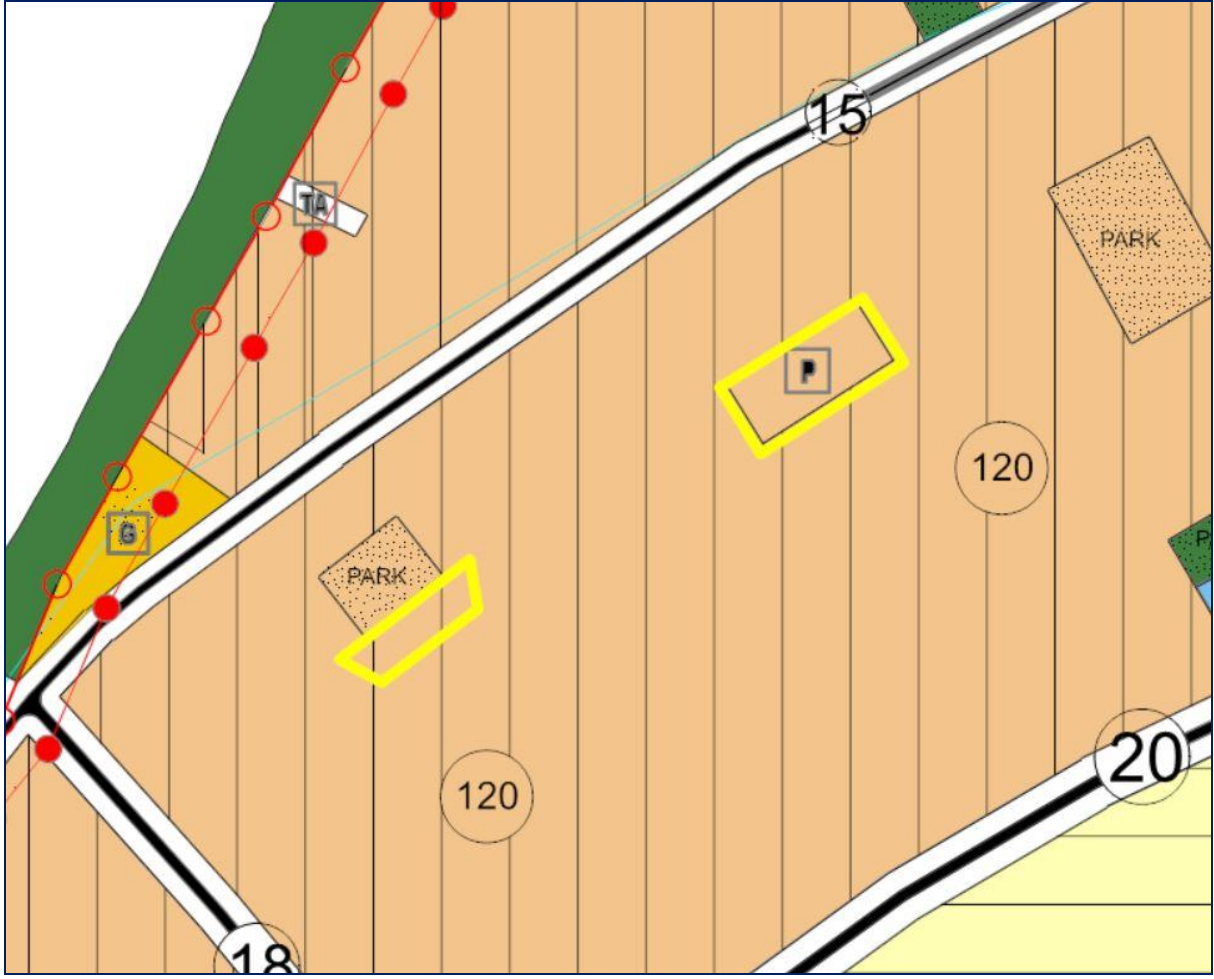
### 2.6.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu taşınmazlar Kurşunlu Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamındadır. Söz konusu taşınmazlardan 262 ada 1 ve 2 parseller “Park Alanları” olarak planlıdır.



Şekil 6. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu-1

Planlama alanının güneyinde bulunan tescil harici parseller ise 120 kişi/hektar yoğunlukta “Meskûn Konut Alanı” ve “Otopark Alanı” olarak planlıdır.



Şekil 7. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu-2

### 3. PLAN

#### 3.1. PLAN GEREKÇESİ

Mevcut durumda söz konusu alanda Ticaret Turizm Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı ve Konut Alanı yer almaktadır.

Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Kurşunlu 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı iptaline yönelik Bursa 4. İdare Mahkemesinin 2020/777 esas sayılı dosyası, 2020/803 esas sayılı dosyası ve 2020/804 esas sayılı dosyası ile açılan dava sonucunda yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Bu doğrultuda 07.10.2021 tarihli İmar Komisyonu ile Hukuk Komisyonunun müşterek raporunda muhtelif taşınmazları kapsayan alanda İYUK madde 28. hükmü uyarınca işlem tahsis edilmesi değerlendirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile, Gemlik Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarihli 151 sayılı kararı doğrultusunda, dava konusu ve davacıların maliki olduğu 260, 261, 262, 263, 264 ve 265 nolu yapı adalarının kentsel mekân etkisi bağlamında dezavantajının azaltılması 262 ada 1 ve 2 nolu parselin Ticaret+Turizm Alanı olarak kullanılması söz konusu olmuştur.

262 ada 1 ve 2 nolu parsellerin park alanından çıkarılması sonucu ortaya çıkan park alanı ihtiyacının ise 2147 ve 2152 nolu adaların kuzeyinde yer alan cep otoparklarından karşılanması uygun bulunmuştur.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

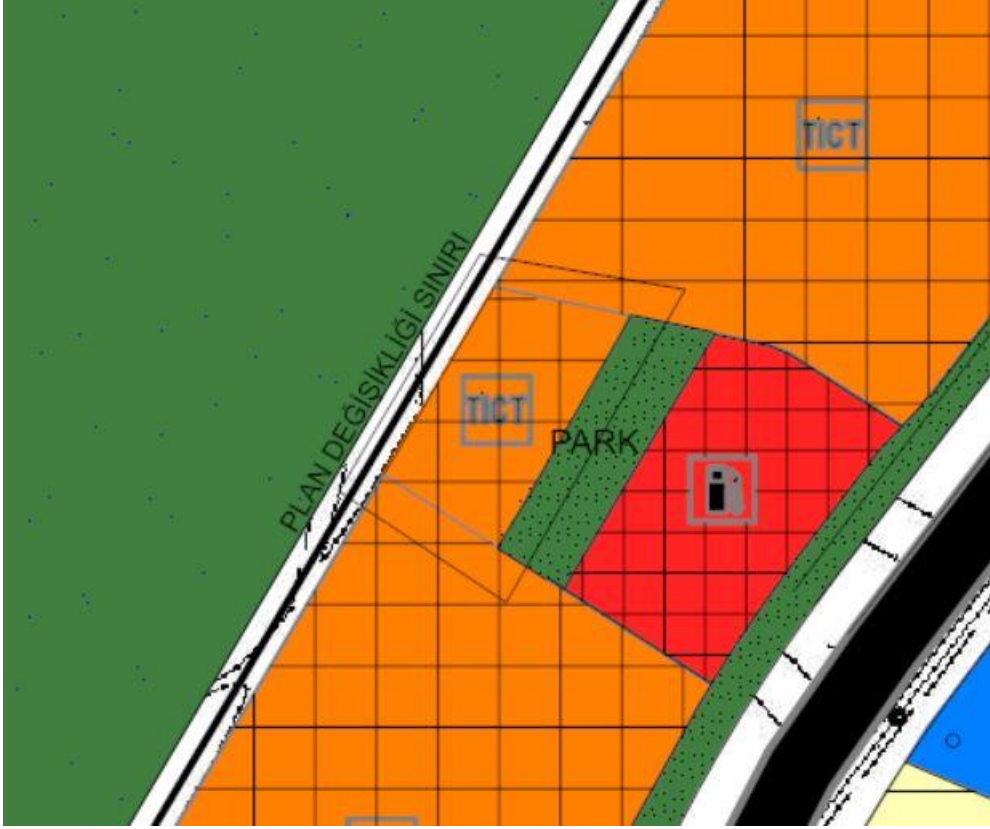
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A12D2B, H22A12D2A, H22A12B4D ve H22A12A3C paftalar, muhtelif parsellere ilişkin olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Alan kullanımları değişmiş olup, 262 ada 1 ve 2 nolu parseller Park Alanından çıkartılarak Ticaret+Turizm Alanı olarak planlanmıştır.

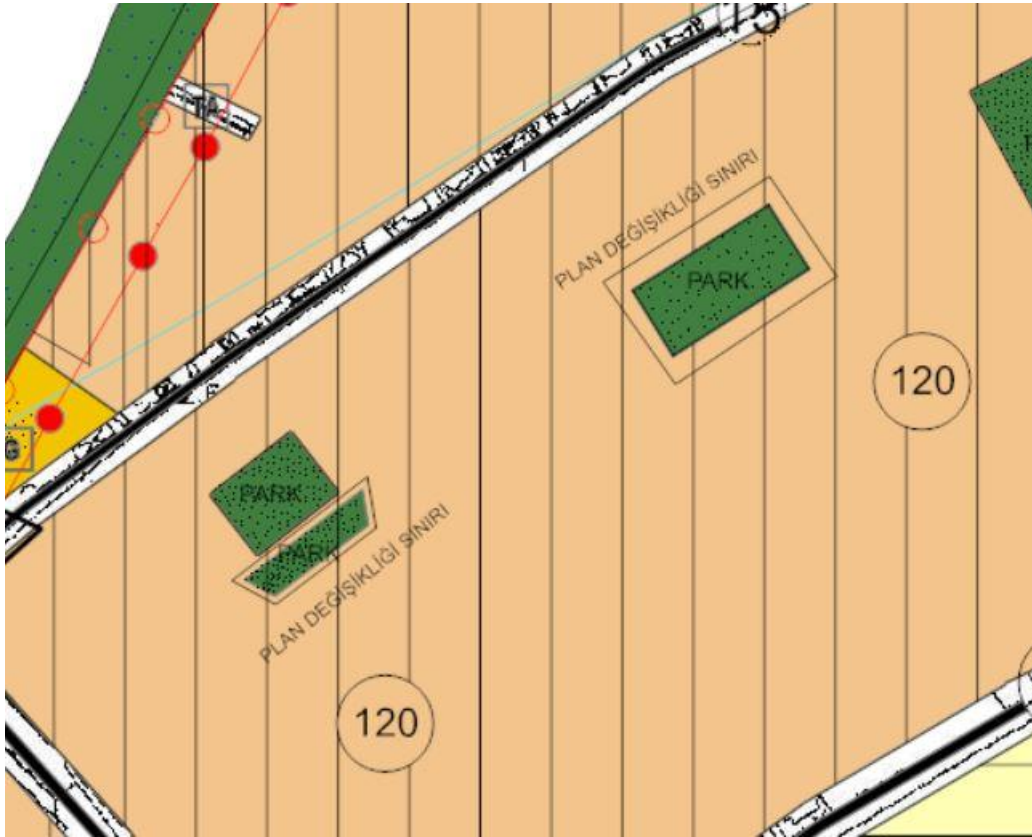
262 ada 1 ve 2 nolu parseldeki çıkartılan park alanının 2147 ve 2152 nolu adaların kuzeyinde yer alan adada, ayırık nizam konut alanlarında otopark alanı kendi parselleri içinde çözülebileceğinden, cep otoparklarından karşılanması planlanmıştır.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m <sup>2</sup> )
	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	
TİCARET TURİZM ALANI	0	1.937,680	1.937,680
PARK ALANI	1.937,680	2.075,690	138,01
OTOPARK ALANI	1.557,293	0	-1.557,293
MESKÛN KONUT ALANI (120 K/HA)	518,397	0	-518,397
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>4.013,37</b>	<b>4.013,37</b>	<b>0</b>



Şekil 8. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu -1



Şekil 9. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu -2