

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, onaylı 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planı, H22-A-11-C parça, 2247 ada, 31 nolu parseldeki konut ve otopark alanını kapsamaktadır.

Plan değişikliği ile parselin batısındaki otopark alanının parselin güneyine kaydırılması ve parsel üzerinde İmar Mevzuatına göre uygun olarak yapılacak olan binaların konut alanında daha düzenli yerleştirilmesine imkân sağlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzeydoğusunda kalan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en yakın ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova İlinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Keleş, Gürsu ve Osungazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezi çevreleyen dağların köfze düşük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürüçük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Uçkaya Tepesidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere Katırlı Dağlarından doğar ve Engürüçük Ovasını suladıktan sonra köfze dökülür.

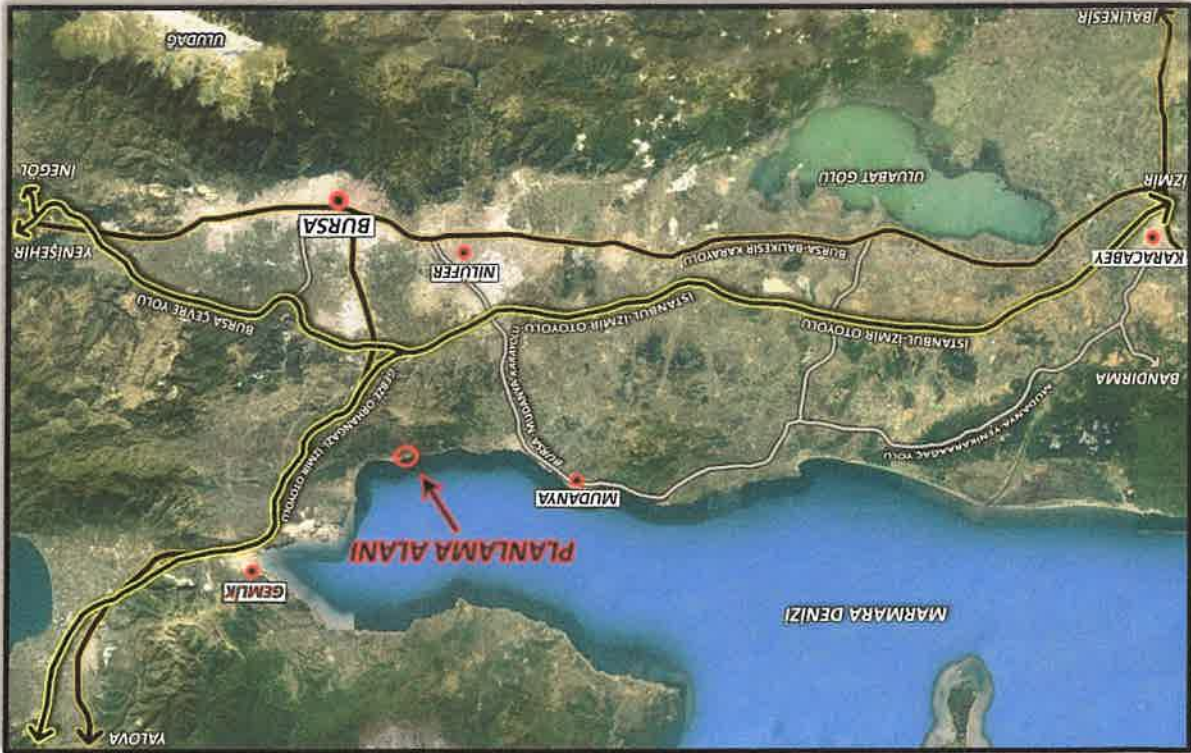
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanının Konumu - 2



Planlama Alanının Konumu - 1



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

Gemlik İlçesi Bursa ilinin Mudanya İlçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapidir. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

İlçe merkezleri itibarıyla hizmetler açısından il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmaniye İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmaniye, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler açısından toplam il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

göstermektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir. 3 merkez ilçede (Osmaniye, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1. sırada, sanayi sektörü 2. sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1. sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirci seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

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

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nde ise İstanbul'dan sonra 2. sıradadır.

Planlama alanı yer aldığı Kurşunlu Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 1.464 kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Gemlik İlçesinin nüfusu 2021 yılına göre 118.037 kişidir. Bu nüfusun 59.987'si erkek ve 58.050'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

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

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyete başlamıştır.

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

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

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

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

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, köfrez sularında her türlü balık bulunur.

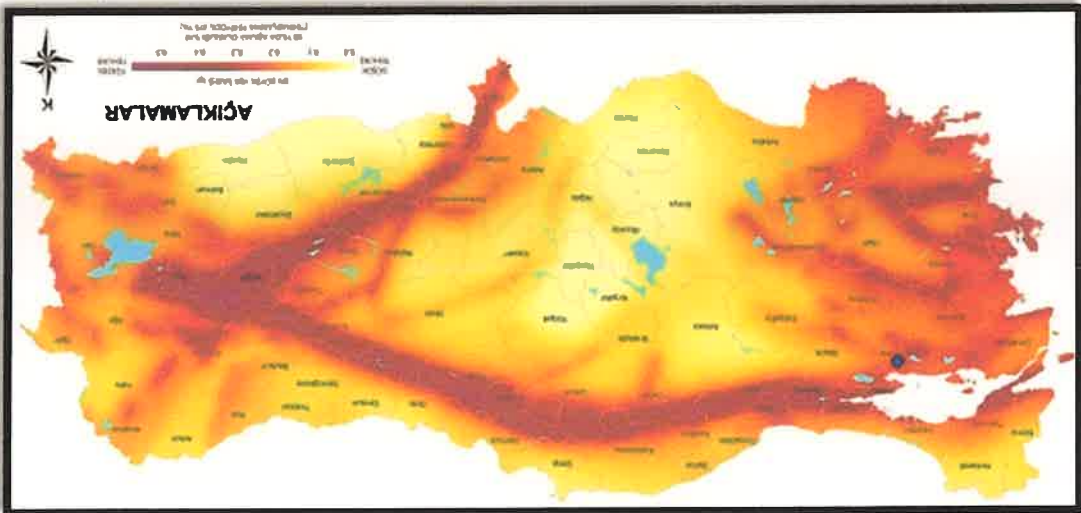
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kursunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umrubey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrime Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılarıdır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

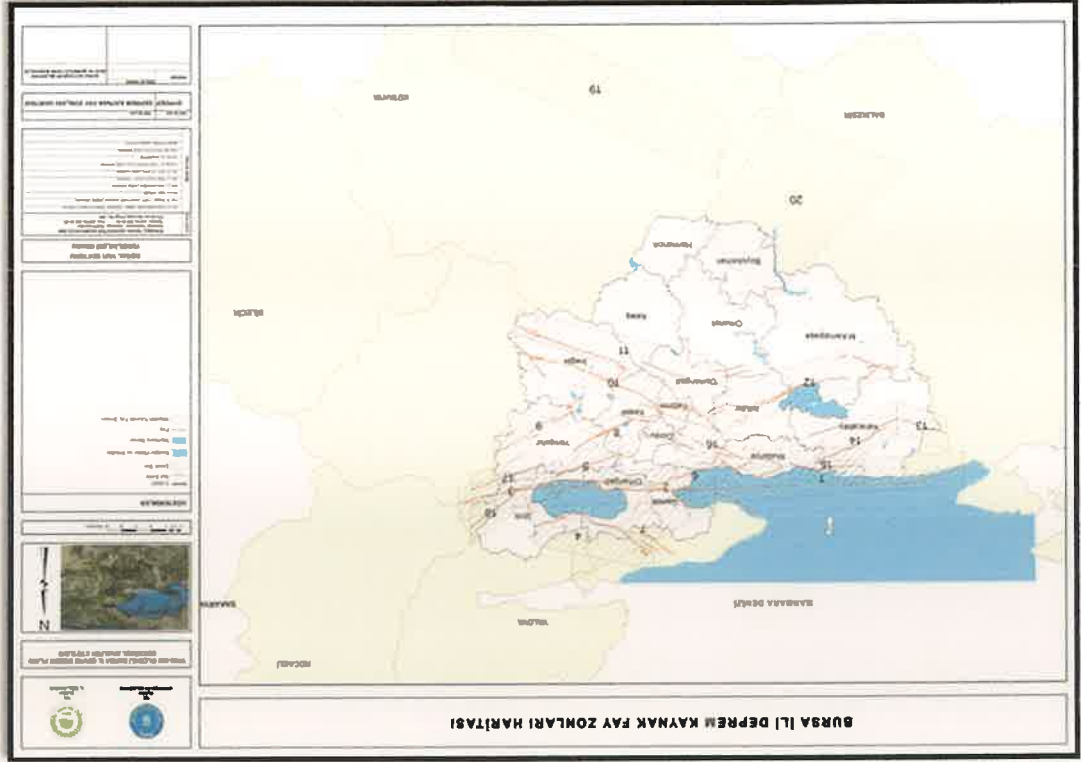
2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPİ

2.4.1. Depremsellik



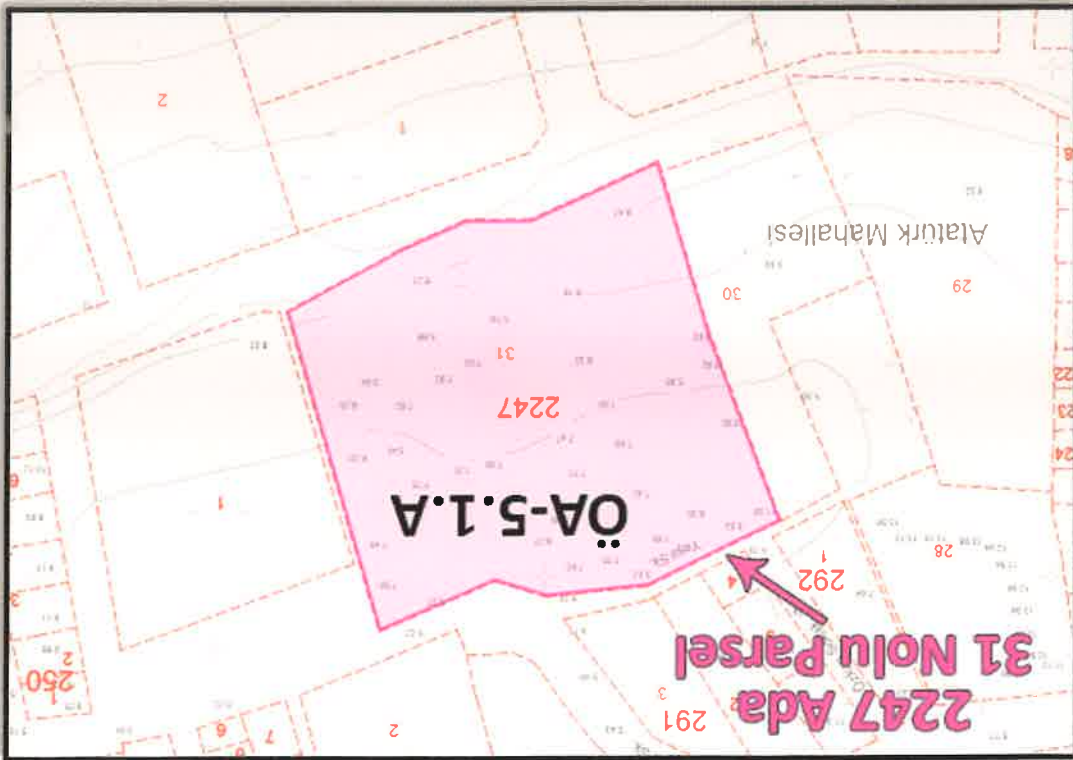
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşme Uygunluk Haritası

Plan değişikliğine konu olan, 19.02.2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 2247 Ada, 31 nolu Parsel "ÖA-5.1.A: Mühendislik Problemleri (Şişme-Oturma-Taşma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" da kalmaktadır.

Önemli Alanlar 5.1.A (ÖA-5.1.A): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma-Taşma 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- taşma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1.A olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşma gücü-sivilaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve şekilde acımalı ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

Parsel içindeki hisseli yapılaşma doğrultusunda, imar planında yer almayan ancak fiilen açılmış yollar mevcuttur.

Söz konusu parsel, kuzeyindeki bir kısmı fiilen açılmış imar yolundan cephne almaktadır. Doğu, batı ve güney cepheleri zeytinlik tarım alanları ile çevrilidir.

Planlanan alan, Gemlik-Mudanya sahil yolunun güneyinde konut alanında kalmaktadır. Parselin üzerinde İmar Mevzuatına aykırı şekilde gerçekleştirilmiş 1-2 katlı düzensiz ve sağlıksız konut kullanımlı binalar ile güney sınırında da ahır ve müştemilatlar yer almaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının bulunduğu bölgenin arazi yönelimi güneydeki yamaçlardan kuzeydeki sahile doğrudur.

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Arazideki ortalama kot değerleri 5-6m arasındadır.

2.4.3.1. Topografya ve Eğim Durumu

Söz konusu parseli kapsayan alan, kuzeyindeki Marmara Denizi ile doğusundaki dağlık kesim arasında kalmaktadır. Alanın güneydoğusunda sahile kuzeybatı yönünde uzanan vadiler yer almaktadır. Sahil kesimi doğu-batı yönünde yerleşime paralel uzanmaktadır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

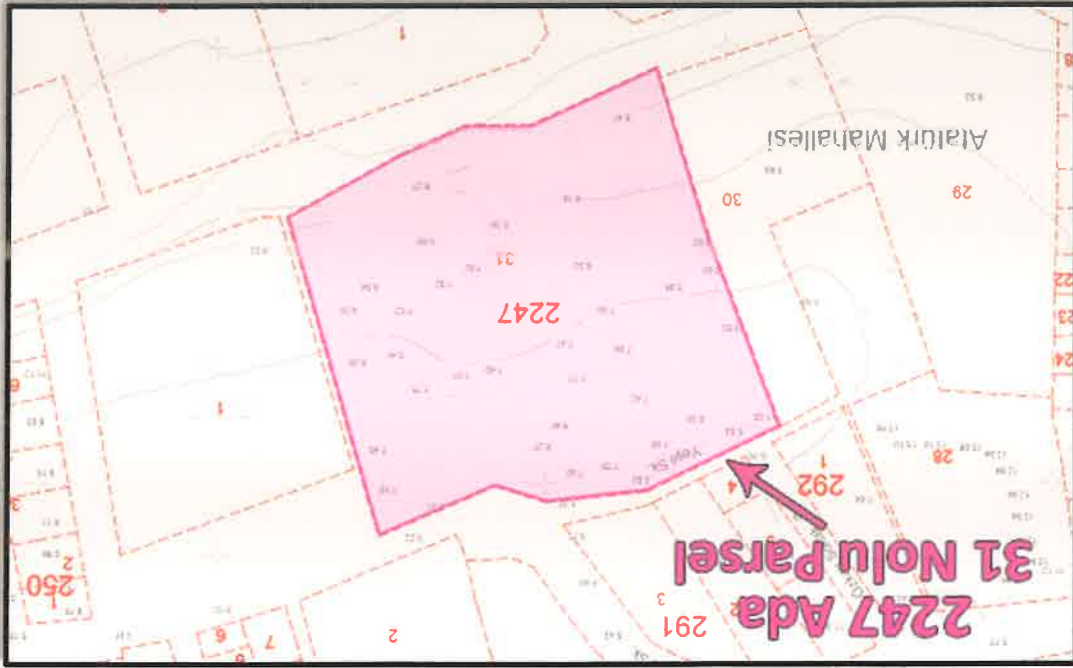
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakım titreşim periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeli yapılmalıdır. Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

Planlama alanı, 19.01.1998 tarih onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre KentSEL Gelişimin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



Söz konusu parcel özel mülkiyettedir. Tapu alanı 5.780m²'dir. Henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Hisseli parcel niteliği taşımaktadır.

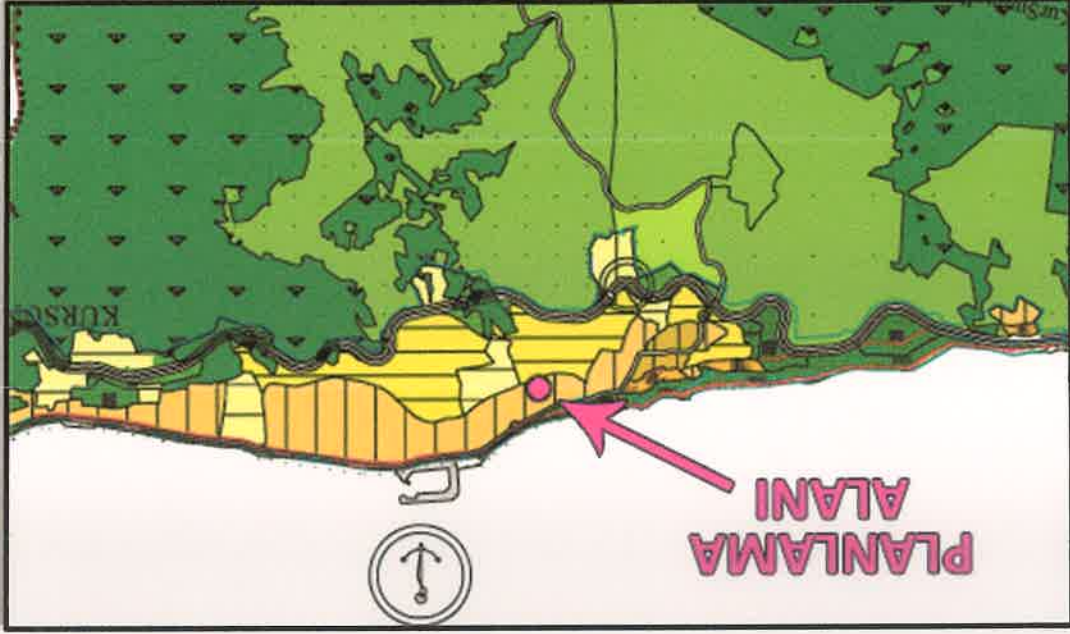
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Parselin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrılmış olan otopark alanları ve imar yolları henüz gerçekleştirilmemiştir.

Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Seyrek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı" ile "Genel Otopark Alanı"nda kalmaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu



Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Seyrek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı"nda kalmaktadır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu



2247 ada 31 nolu parselin kuzey ve batı kısmında otopark alanları ayrılmış bulunmaktadır.

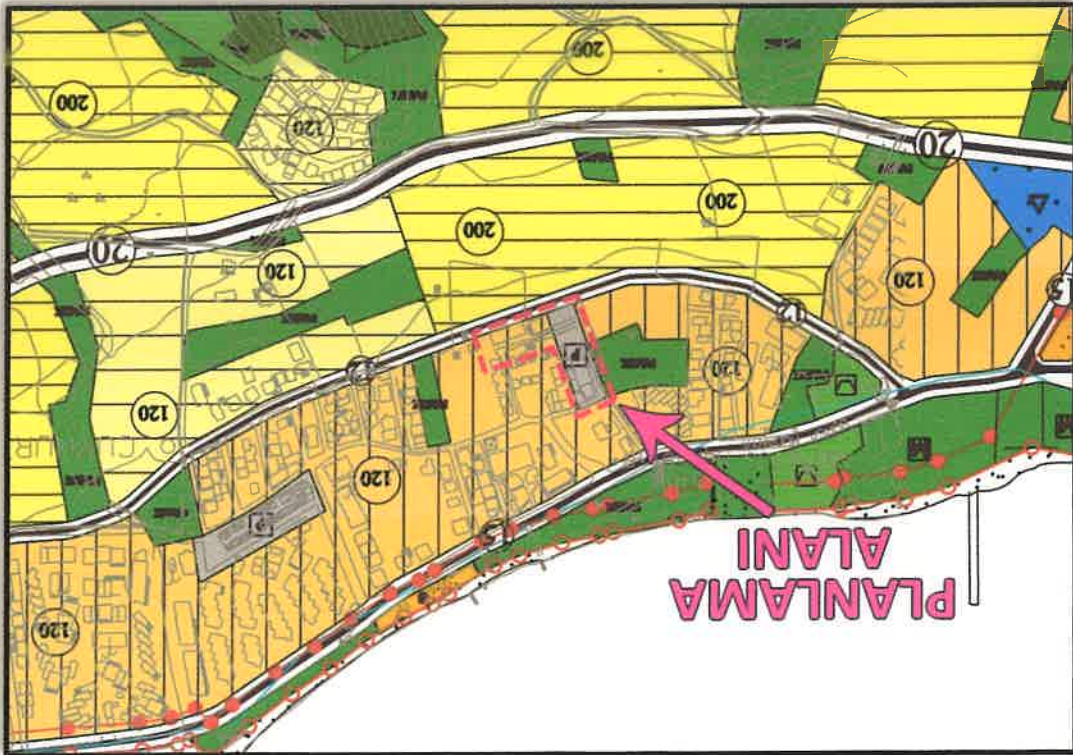
Parseldeki konut alanının yapılaşma koşulları, ayrik nizam 2 kat (A-2), 5m ön bahçe, 3m yan bahçe mesafelidir. Yapılaşma emsali; TAKS=0.25, KAKS=0.50 olarak verilmiştir.

Söz konusu parselde onaylı imar planına göre bir gerçekleştirme olmamıştır. İmar planına ve İmar Mevzuatına aykırı şekilde gerçekleştirilmiş yapılaşma dokusu yer almaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda:

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Adı geçen parselin bir kısmında İmar Mevzuatına aykırı şekilde gerçekleştirilmiş düzensiz bir yapılaşma dokusu yer almaktadır. Parselde bu yapılaşma dokusunun yıkılarak, parselin tamamında onaylı İmar planındaki yapılaşma koşullarında konut binaları inşa edilmesi düşünülmektedir.

Mevcut 1/500 ölçekli nazım İmar planında söz konusu parselin batısında planlı otopark ayrılmış bulunmaktadır.

Parsel malikleri söz konusu parselde yapılacak konut binalarının daha düzgün yerleştirilebilmesi, ayrıca otopark alanının daha işlevsel konumda düzenlenmesi için mevcut İmar planında parselin batısındaki otopark alanının parselin güney kısmına kaydırılması için plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

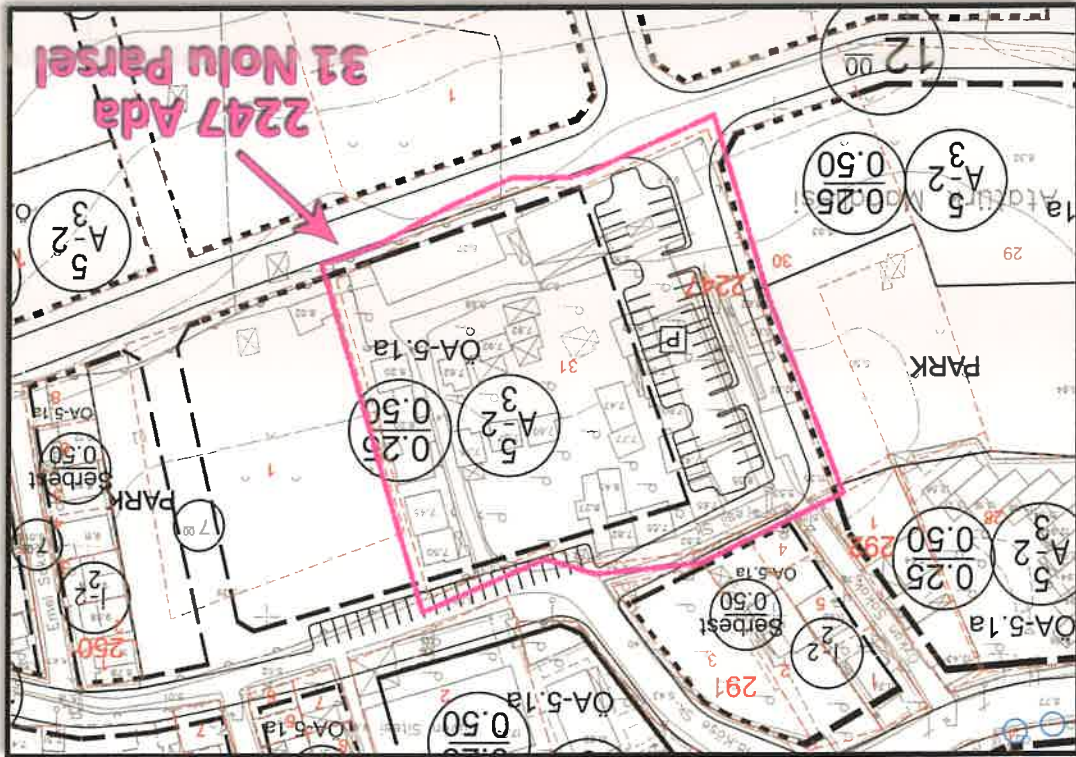
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet okul ile 1 adet spor alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanına ulaşım, alanın kuzeyinden geçen İmar yolu ile sağlanmaktadır.

Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu



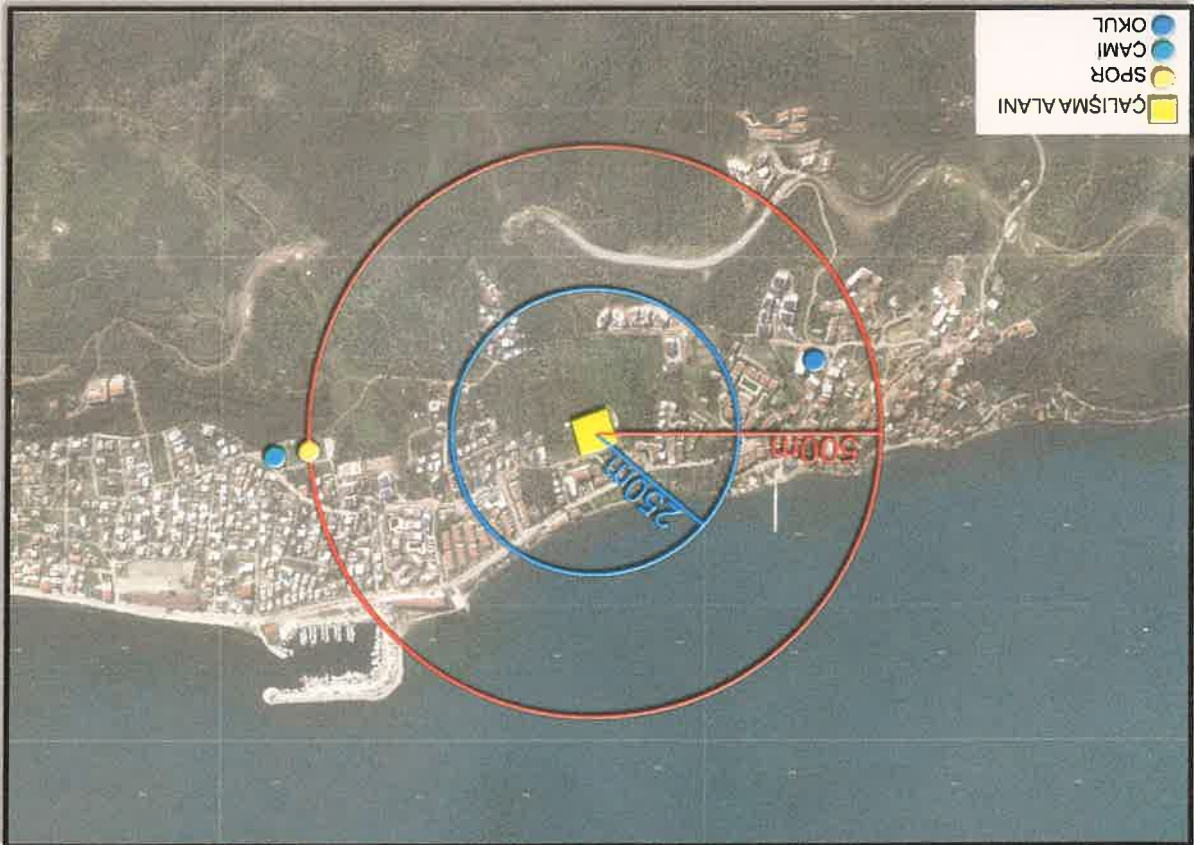
Konut alanı da aynı miktarda korunmuştur.
Konut alanının brüt yoğunluğu mevcut imar planındaki gibi 120 kişi/ha'dır.
planlanmıştır.

güneyinde 12m genişliğindeki yola cepheli kısmında "otopark alanı" olarak
nolu parselin batısındaki otopark alanı kaldırılarak, eşit miktardaki alan, parselin
Bursa ili, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22-A-11-C pafta, 2247 ada, 31

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile:

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları



Bilgilerinize arz ederim.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile konut alanında ve nüfus yoğunluğunda artış yapılması, otopark alanlarının daha işlevsel konumda düzenlenmesi nedeni ile plan değişikliği İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Meskün Konut Alanı	1.121	1.121
Otopark Alanı	1.571	1.571
Toplam Alan	2.692	2.692

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, alan kullanım dağılımı şöyledir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

