



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ
235 ADA 1-2-3-4-7-8-9-10-11 1214 ADA 14-15-16
233 ADA 5-6-7 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

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

Hazırlanan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde, H22-A-12-C-1-A, pafta, 235 ada 1-2-3-4-7-8-9-10-11, 1214 ada 14-15-16, 233 ada 5-6-7 no'lu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

BKVKBK'nun 25.06.2019 tarih 8838 sayılı kararı ile söz konusu alan, I.ve III. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilmiştir. Plan çalışmasında Gemlik Belediyesi'nce ilan edilen arkeolojik sit alanının koruma amaçlı imar planı ve uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (göl dahil)'dir. İlde 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 32km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

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



Bursa İli İdari Yapı

Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23 kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Kurşunlu Mahallesi, Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu alan, Gemlik yerleşim merkezinin güney batısında yer alan Kurşunlu Mahallesi'nde, yerleşme alanının kuzey doğu sınırında yer almaktadır. Gemlik-Mudanya Karayolu'nun güney doğusunda, yola yaklaşık 300 m mesafededir.



Planlama Alanının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

Gemlik ilçesi Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5.sırada yer almaktadır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2019 yılına göre 113.493 kişidir. Bu nüfusun 57.427'si erkek ve 56.066'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,60'ı erkek, %49,40'ı kadındır.

Gemlik İlçesi, 2019 yılı nüfus artış hızı %1.80 'dir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

Planlama alanının yer aldığı Kurşunlu Mahallesi'nin 2019 yılına göre nüfusu 1.347 kişidir.

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

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

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

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

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

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

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 faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanyî bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı 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 geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

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

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

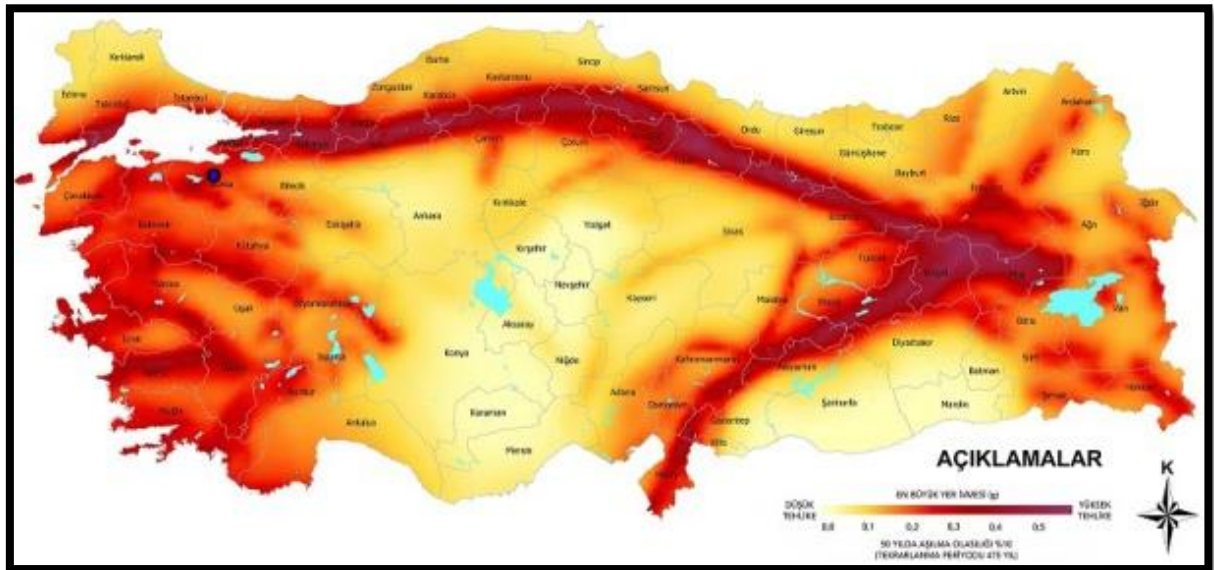
Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

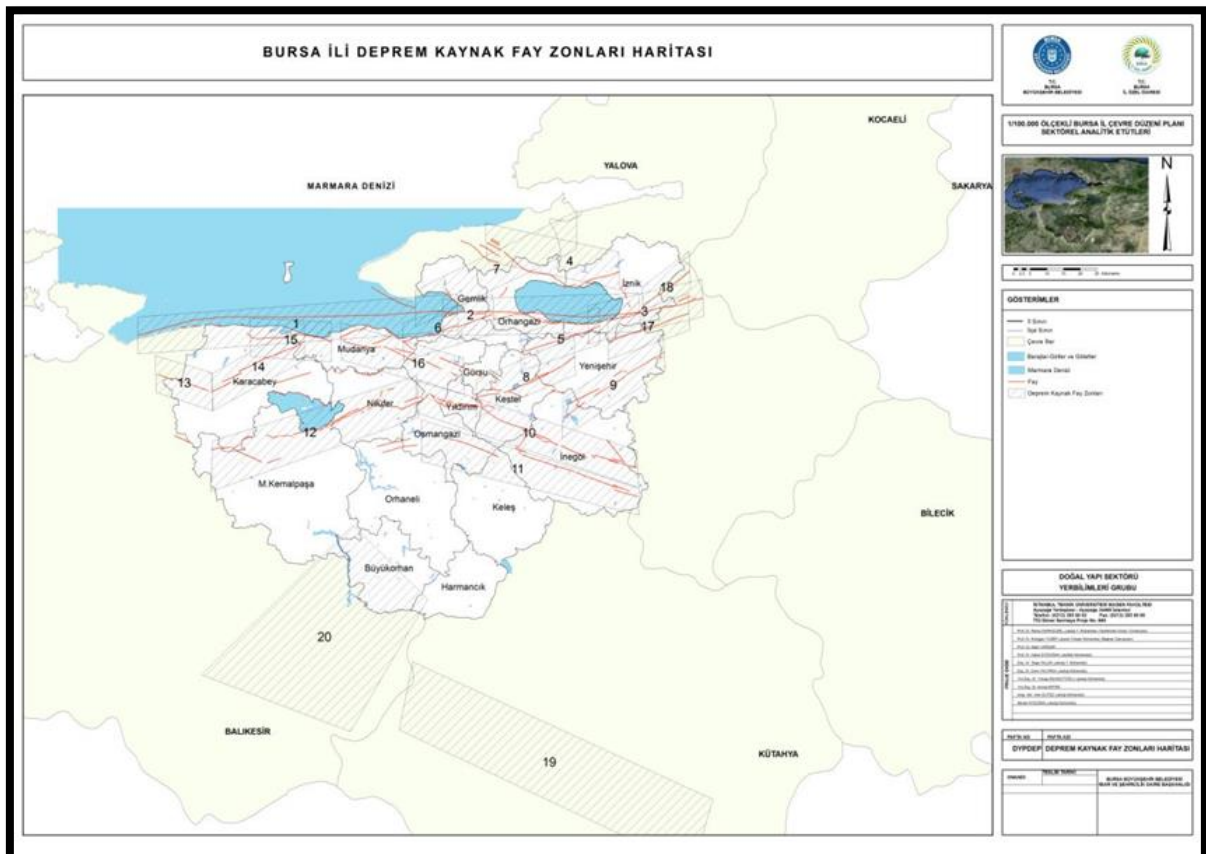
Planlanan parsellerin bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4.1. Depremsellik



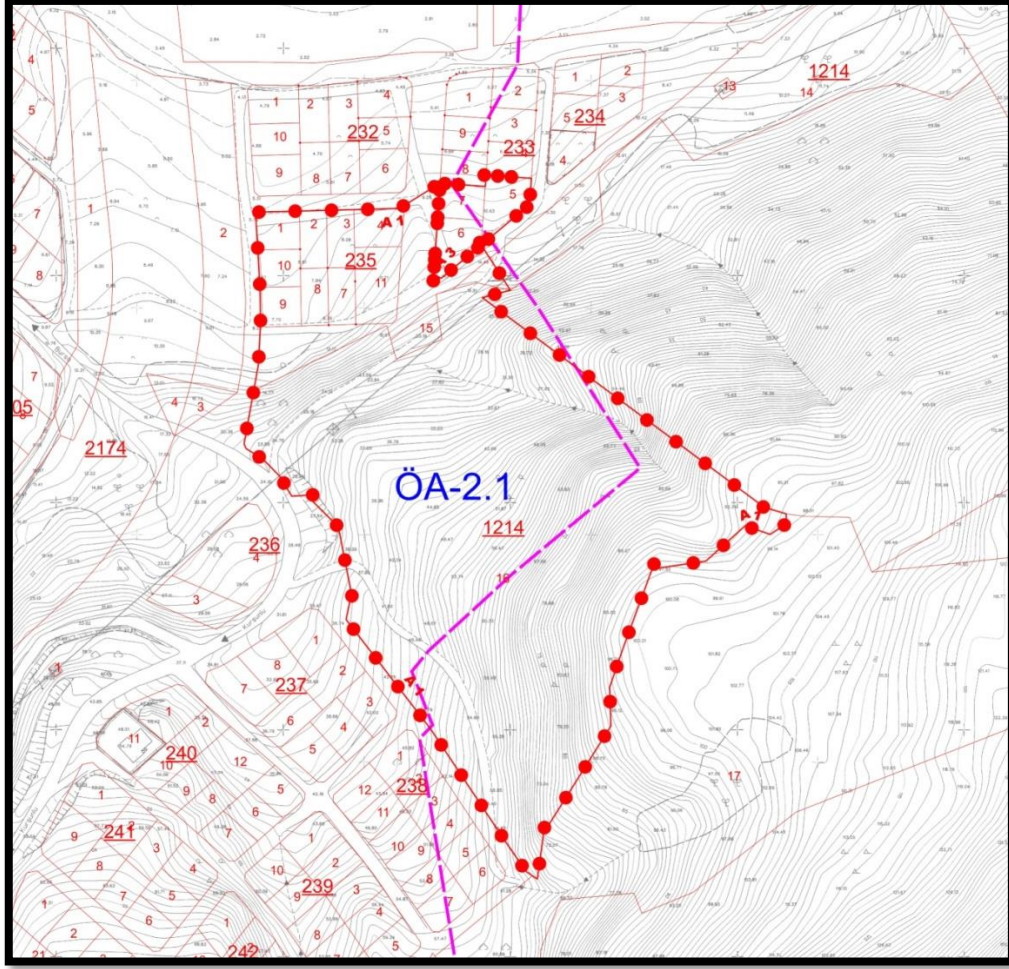
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bursa ilinde yer alan fay hatlarının önemli bir kısmı Gemlik İlçesinden geçmektedir.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlanan alan; 19.02.2016 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı Bursa İli Gemlik İlçesi 1. Etap 1276 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt (ÖA-2.1): "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır.

Söz konusu raporda bu nitelikteki alanların özellikleri ve inşaat sırasında dikkate alınması gereken hususlar şöyle açıklanmıştır:

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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, kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilité 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 taşıtılmalıdır.

-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 taşıtılacağı 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.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Alanın bulunduğu bölge güney yükseltilerden batıya sahil kesimine doğru uzanan yamaçlarda yer almaktadır. Alanın batısında ve kuzeyinde Gemlik Körfezi uzanmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanında eğim yönü güneydoğudan kuzeybatıya doğrudur. Alandaki ortalama kot değeri 60 m'dir. Alandaki en yüksek kot değeri doğu ucundaki 92.34 m, en düşük kot değeri ise kuzeybatı ucunda 26.94 m'dir. Alandaki eğim değeri % 20-30 arasındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

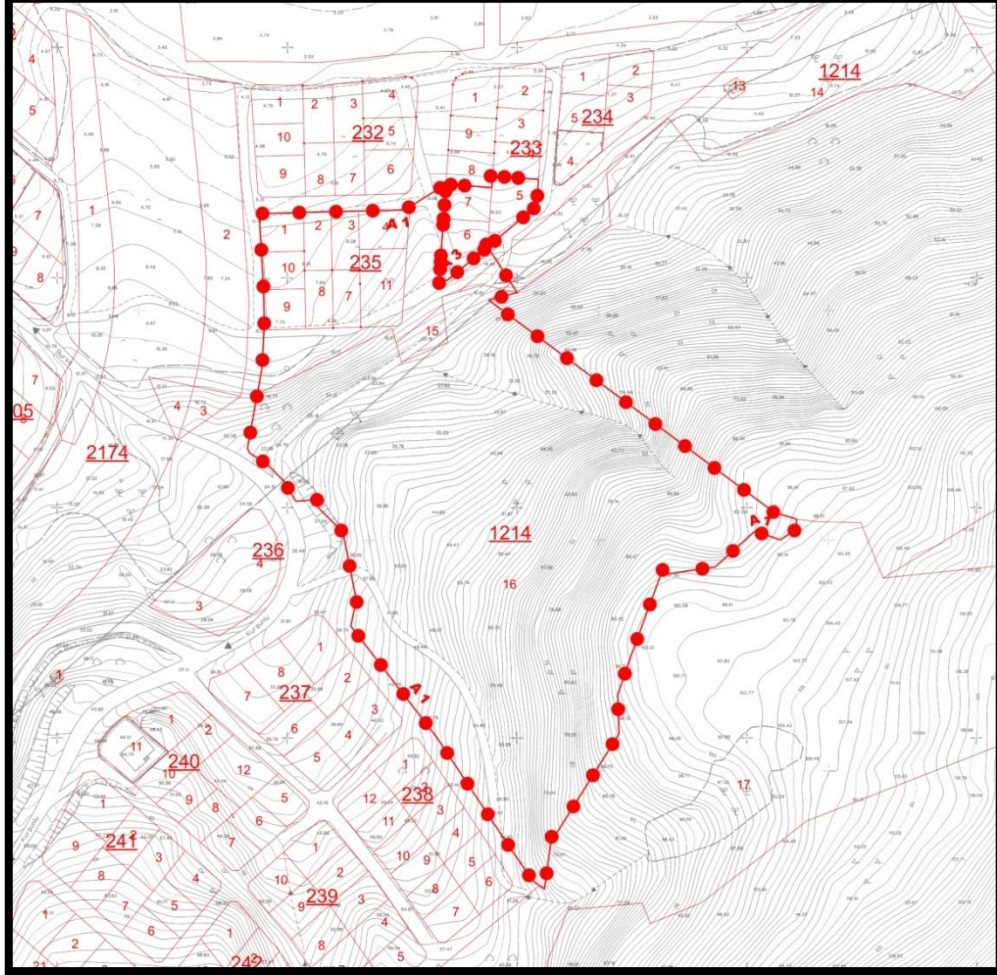
Planlama alanın bulunduğu bölgenin arazi yönelimi güneydoğudaki yamaçlardan kuzeybatıya doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanın üzerinde bina bulunmamaktadır. Çevresinde bitişik nizam 3 katlı (B-3) konut binaları mevcuttur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Sit sınırları içinde 235 adanın tamamı ile 233 adanın bir kısmı (5,6,7 parseller) özel mülkiyettedir. İmar planına göre uygulama görmüş ve arsa vasfına dönüştürülmüştür. Söz konusu parsellerin mevcut imar planındaki yol alanları kamuya terk edilmiştir. 1214 ada 16 nolu parcel Hazine mülkiyetindedir. Çalılık vasfındadır.

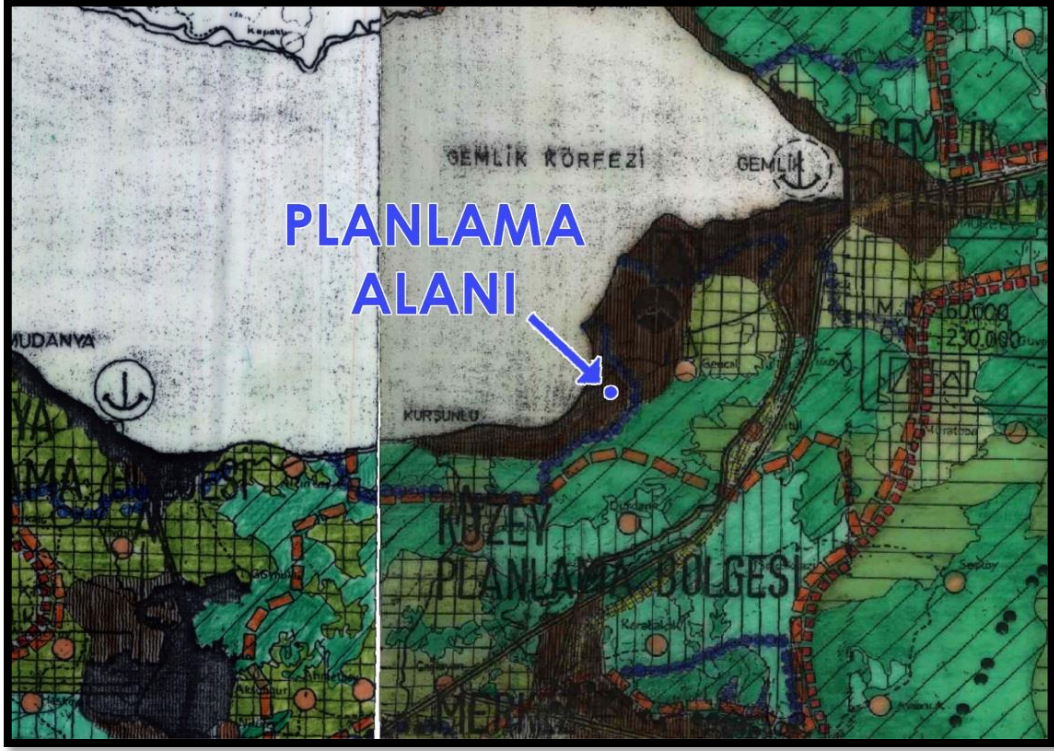


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

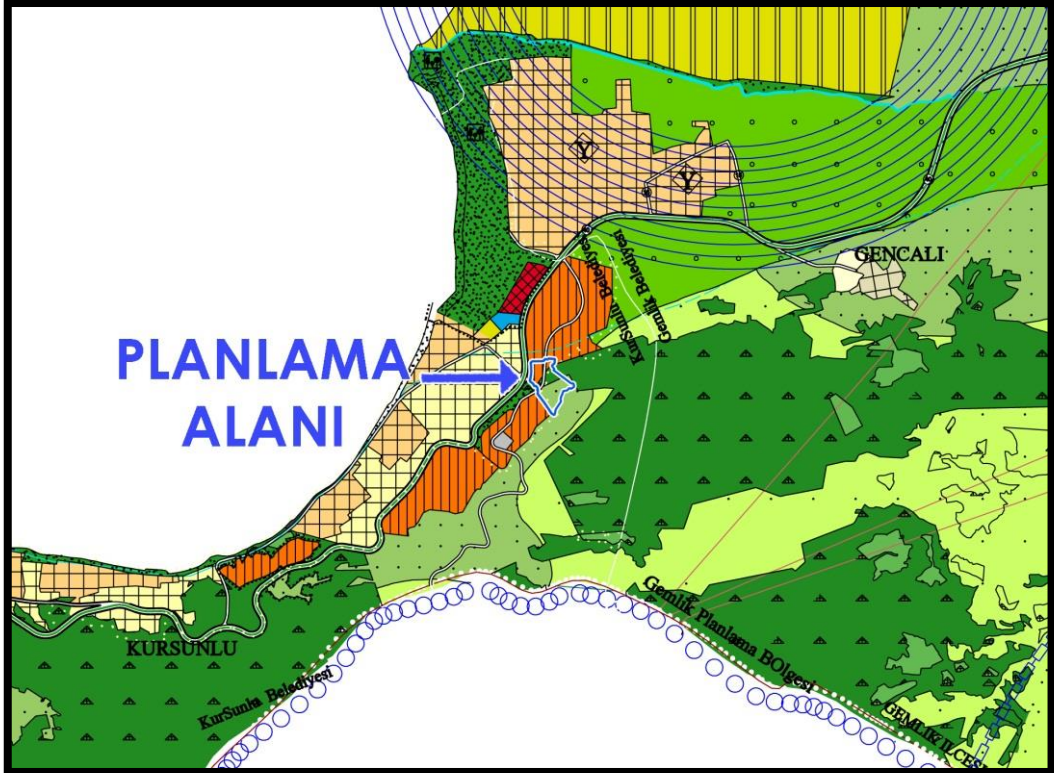
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda, "Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

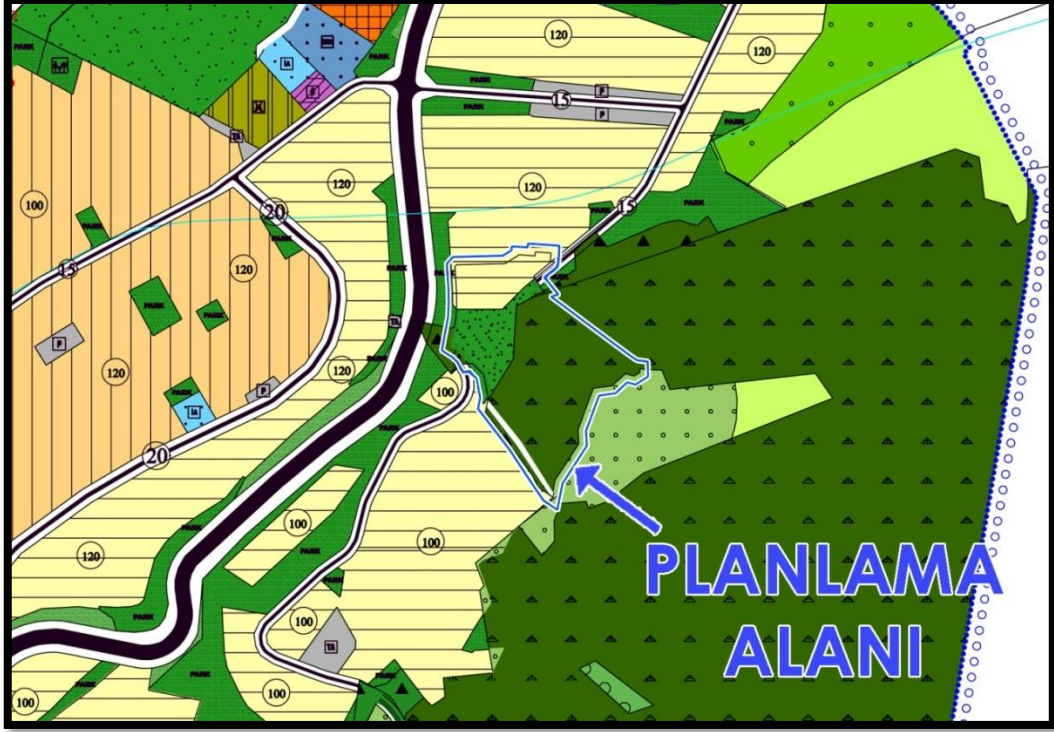
Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanı, Turizm ve İkinci Konut Alanı ve Orman Alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

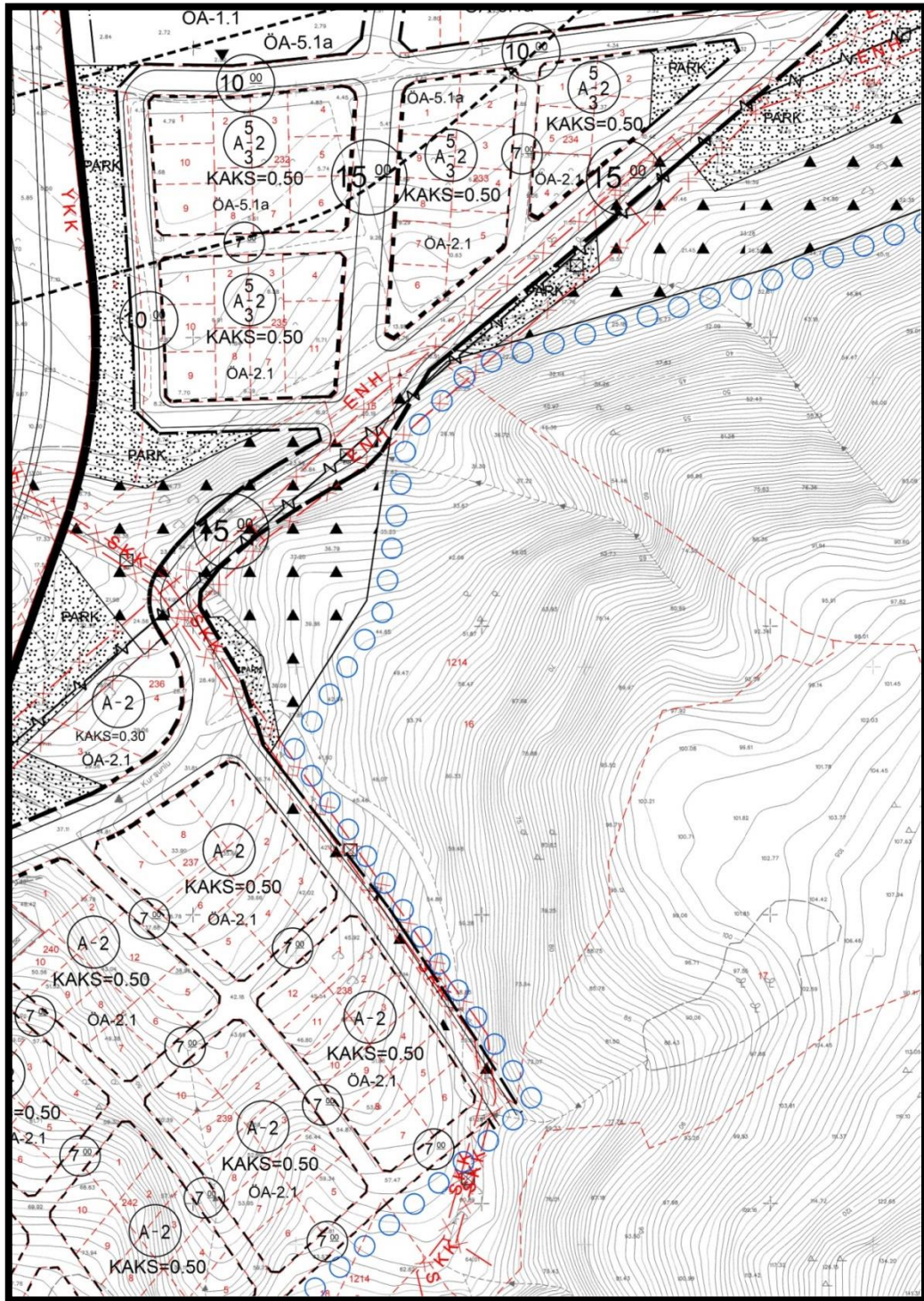
BKVKBK'nca I.ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilen alan; 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı'nda, Parklar ve Dinlenme Alanları'nda, Yol ve Orman Alanı'nda" yer almaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

BKVKBK'nca I.ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilen alanın bir kısmı 1/1000 Ölçekli Kurşunlu Uygulama İmar Planı'nda ayırık nizam 2 katlı (A-2) KAKS=0,50 yapılaşma emsalinde "Konut Alanı'nda, Park Alanı'nda, Yol ve Orman Alanı'nda" yer almaktadır. Sit alanı ilan edilen kısmı ise plan dışında kalmaktadır.



3. PLAN

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

BKVKBK'nun 25/06/2019 tarih 8838 sayılı kararı ile söz konusu alan, I.ve III. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilmiştir. Gemlik Belediyesi'nce arkeolojik sit alanının 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı değişikliğinin hazırlanmasını talep etmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresindeki önemli mevcut ortak kullanım alanları bulunmamaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

3.3. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yapılan planlamada BKKKBK'nun 25.06.2019 tarih 8838 sayılı kararı ile I.ve III. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilen alanın 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı hazırlanmıştır.

III. derece arkeolojik sit alanında kalan alanlardaki uygulamaya ilişkin BKKKBK'nca alınan kararlar 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirtilmiştir.

Plan sınırları içinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanı 33.289m² III. derece arkeolojik sit alanı 1.124m²'dir.

Alan kullanım tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut alanı	5838	1124
Park	6694	6959
Orman alanı	21067	21067
Yol	1098	1098
*1.derece arkeolojik sit alanı	--	4448
TOPLAM	34697	34697

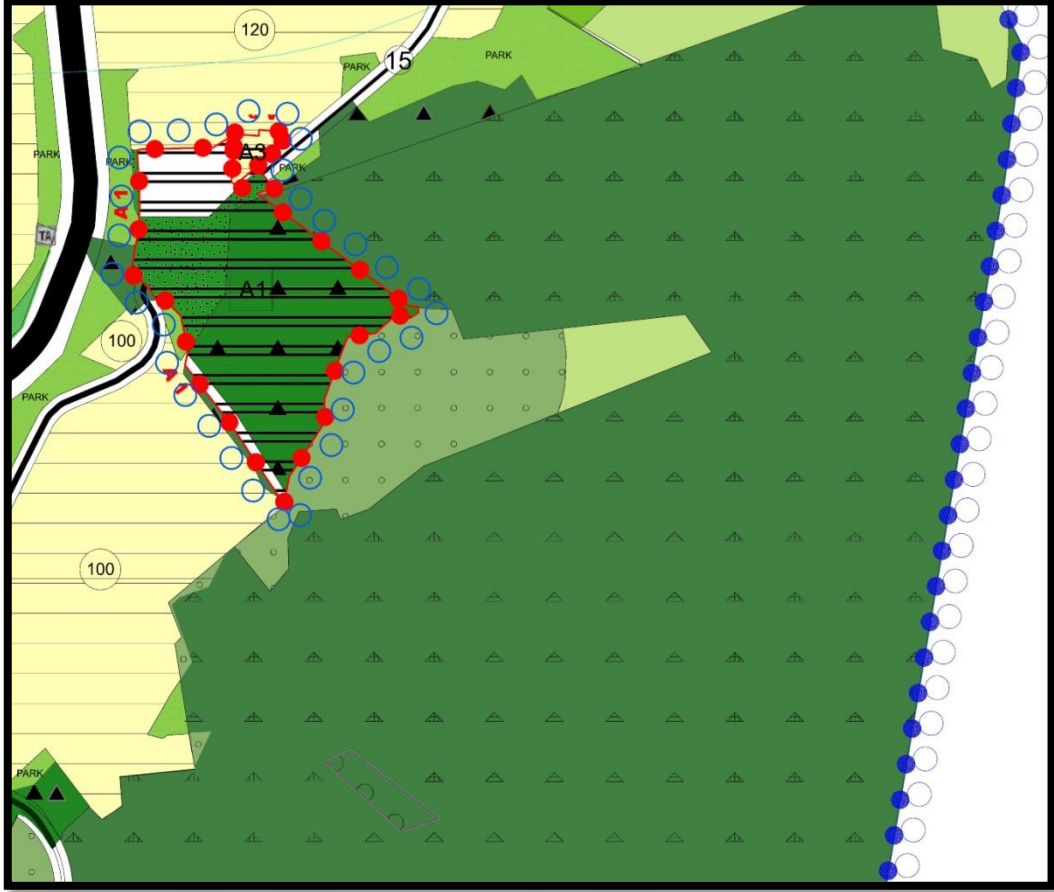
*toplam sit alanı içinde yer almaktadır.

Planlanan Sit Alanları

Sit alanları	Alan (m ²)
3.derece arkeolojik sit alanı	1124
1.derece arkeolojik sit alanı	33289

Plan Notu:

1)Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun aynen uygun görmesi halinde uygulamayı geçilecektir.



Planlama Alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi

Hazırlanan koruma amaçlı nazım imar planı, BKK'nun 25/06/2019 tarih 8838 sayılı kararı uyarınca Gemlik Belediyesi'nin talebi doğrultusunda hazırlandığından, İmar Mevzuatına, ilgili mevzuatlara ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.