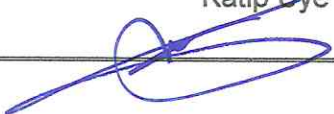




**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ KURŞUNLU 1/1000 ÖLÇEKLİ 2 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI 2041 ADA 13 NOLU PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-	
	Gülay BOZKURT 0054 A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dip. No: 10173 Oda No: 254 KENTSEL PLANLAMA Proje Tanı, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. Cumhuriyet 19. Kılzlar Mahallesi Cd. Sefir Sitesi B Blok No: 150 Kat: 1 Daire 2 Kat: BURSA, Tel: 0224 251 2511 Fax: 0224 243 07 74 E-posta: kentselplanlama@hlmml.com Faks: 0224 251 2511
Mustafa DURAN Katip Üye 	Tarık ERDEM Katip Üye 
Gemlik Belediye Meclisi'nin 06/10/2025 tarih ve 131 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Şükrü DEVİREN Gemlik Belediye Başkanı 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>11</u> / <u>12</u> / 2025 tarih ve <u>1558</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı 



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	7
2.4.1. Depremsellik	7
1.1.1. Jeolojik Yapı.....	7
1.1.1. Eğim ve Yönelim Durumu.....	9
1.2. ARAZİ KULLANIMI	9
1.3. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
1.4.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	10
1.4.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
1.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
1.4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
2.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	12
2.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
2.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Kurşunlu 1/1000 Ölçekli 2 Nolu Bölgeye İlişkin Uygulama İmar Planı'nda Kurşunlu Mahallesi 2041 ada 13 nolu parselin bir kısmını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzey sınır ilçelerinden biri olan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (göl dâhil)'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 32 km 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 Körfezini 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.



Bursa İli İdari Yapı

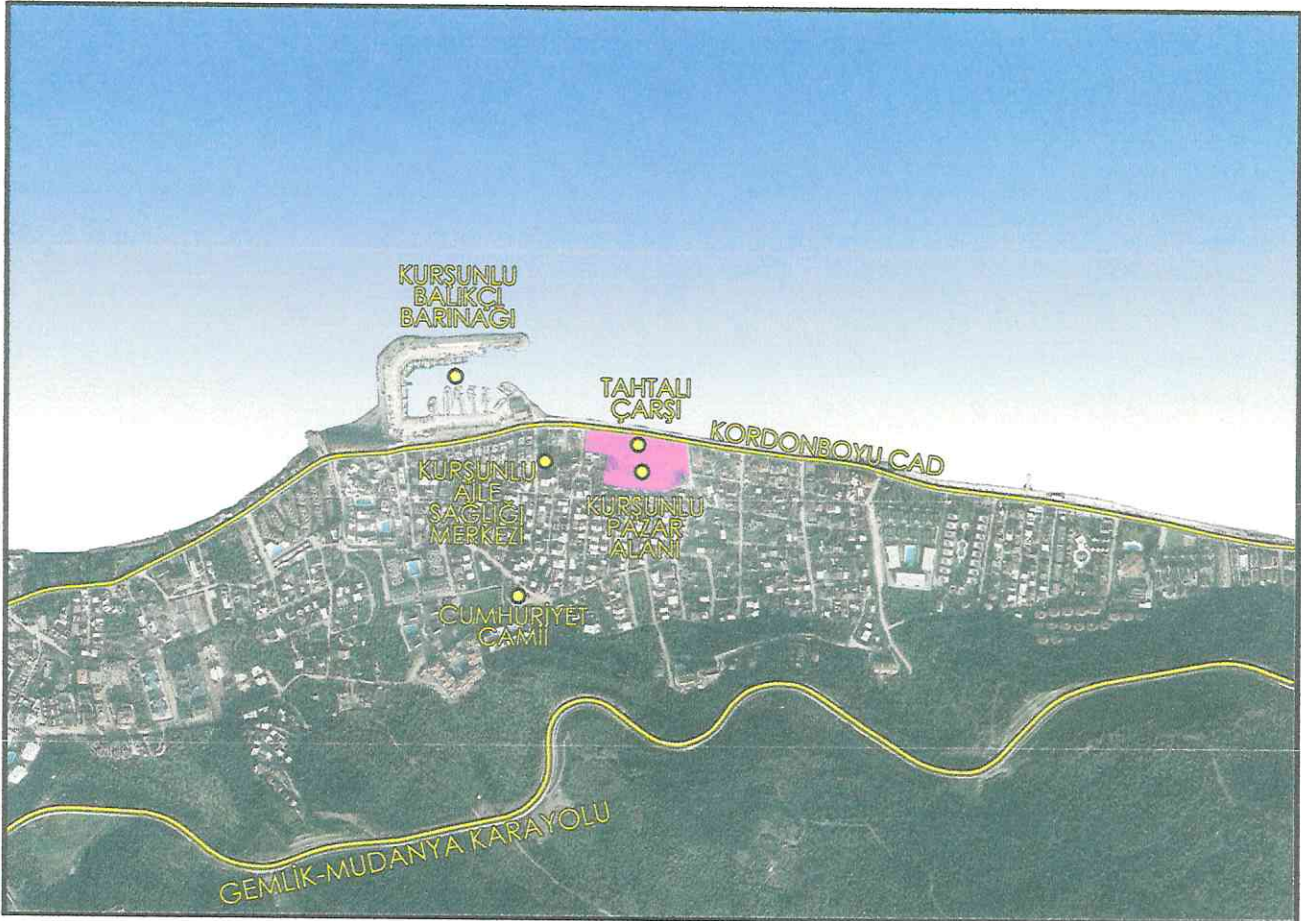


2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Gemlik ilçe merkezinin güneybatısındaki Kurşunlu Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 20km Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 12,5km uzaklıktadır.

Alan kuzeyinde yer alan Marmara Denizi'ne yaklaşık 25m kuzeybatısındaki Kurşunlu Balıkçı Barınağı'na yaklaşık 300m güneybatısındaki Cumhuriyet Camii'ne yaklaşık 320m güneyindeki Gemlik-Mudanya Karayolu'na ise yaklaşık 430m mesafededir.

Söz konusu alan kuzeyinden geçen Kordonboyu Caddesi'ne cephelidir. Alanın bir kısmı ise Kurşunlu Pazar Alanı olarak kullanılmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,93 erkek, %50,07 kadındır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 123.361 kişidir. Bu nüfusun 62.078'i erkek ve 61.283'ü kadından oluşmaktadır.

Gemlik İlçesi'nin 2024 yılındaki nüfus artış hızı %0,97'dir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	13.361	62.078	61.283
2023	122.171	61.317	60.854
2022	120.245	60.758	59.487
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

Planlama alanının yer aldığı Kurşunlu Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 1900 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 ilinin Mudanya ilçesi 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 Bursa'nın 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 sanayi 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.

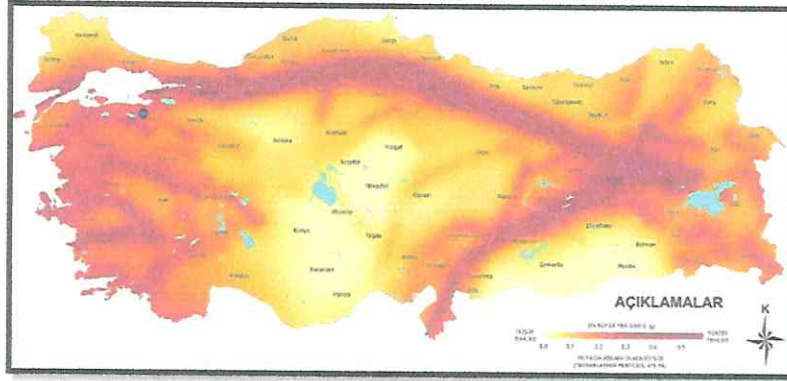
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı Kurşunlu Mahallesi yerleşim alanı içinde yer aldığından çevresindeki teknik altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

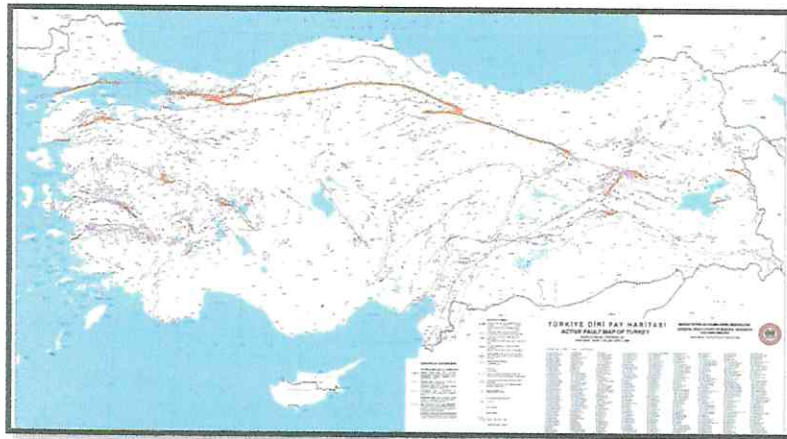


2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



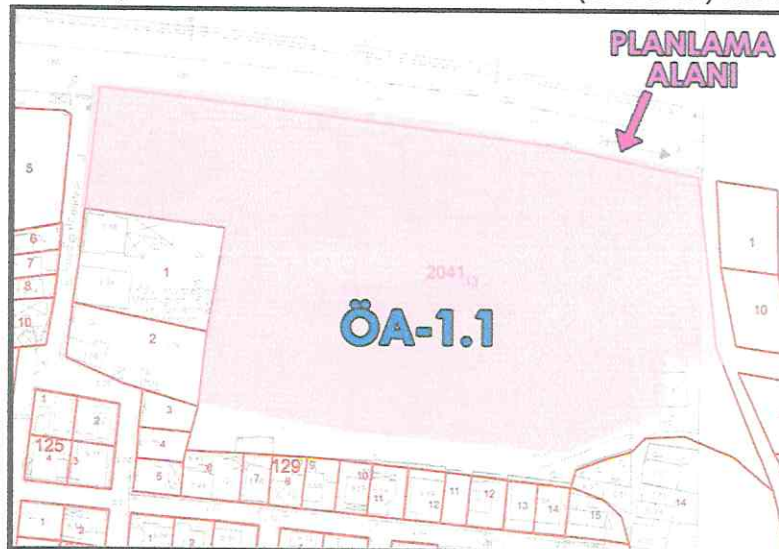
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Türkiye Diri Fay Hattı Harita

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 19-02-2016 tarihinde onaylanan 1276 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alan Mühendislik Problemleri Açısından(Şişme-Oturma-Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar'da (ÖA-5.1b) kalmaktadır.



Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Durumu



İL :	6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE :	RİSKLİ ALAN BELİRLEME	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
BELDE :	ÇALIŞMALARINA YÖNELİK BURSA İLİ	
KÖY/MAH :	GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP H22-A-12-A,	
MEVKİİ :	H22-A-12-B, H22-A-13-A, H22-A-13-B,	
	H22-A-08-D, H22-A-08-C, H22-A-12-	
	D, H22-A-12-C, H22-A-13-D, H22-A-13-	
	C, H22-A-11-C, H22-A-11-D, H21-B-15-	
PAFTA :	C NOLU PAFTALARDA SINIRLARI	
	VERİLEN 1276 HEKTAR ALANIN İMAR	
	PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME	
	ETÜT RAPORU	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

[Signature]
Sami ERGAN
Jeoloji Mühendisi

[Signature]
Hüseyin KURT
Jeoloji Mühendisi

[Signature]
İbrahim YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

[Signature]
Tamer AKSOY
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

19.10.2016

[Signature]
Cahit KOÇMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

19.02.2016

[Signature]
Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

19.10.2016

[Signature]
Y.Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

2.4.3.Eğim ve Yönelim Durumu

Planlanan alanın arazi yapısı düzdür. Alanın en yüksek kot değeri batı kısmında 2.25m en düşük kot değeri doğu ucunda yaklaşık 1.47m'dir.

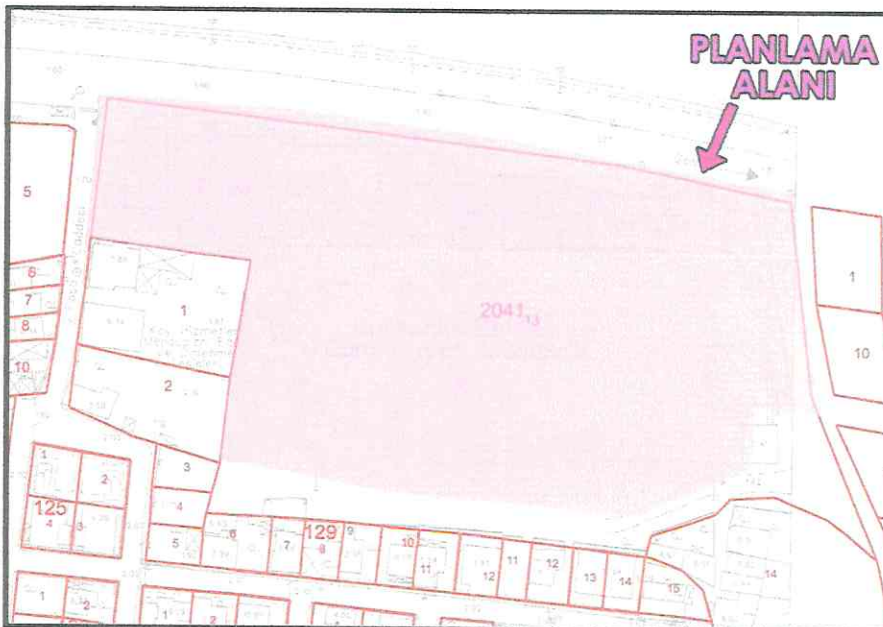
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının yer aldığı parselin kuzey kısmındaki bölge "tahtalı çarşı" adı ile bilinen tek katlı, gıda satışı yapan ticari yapılardan oluşmaktadır. Parselin güney kısmı ise "Kurşunlu Mahallesi Pazar Alanı" olarak kullanılmaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan Kurşunlu Mahallesi 2041 ada 13 nolu parselin mülkiyeti Gemlik Belediyesi'ne aittir.

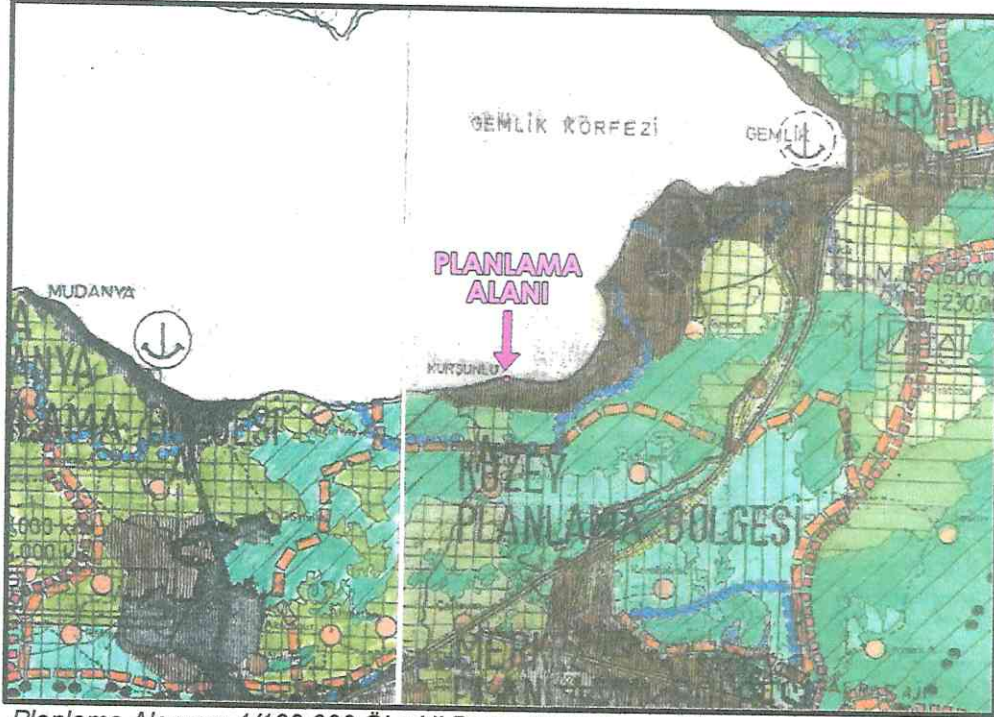


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

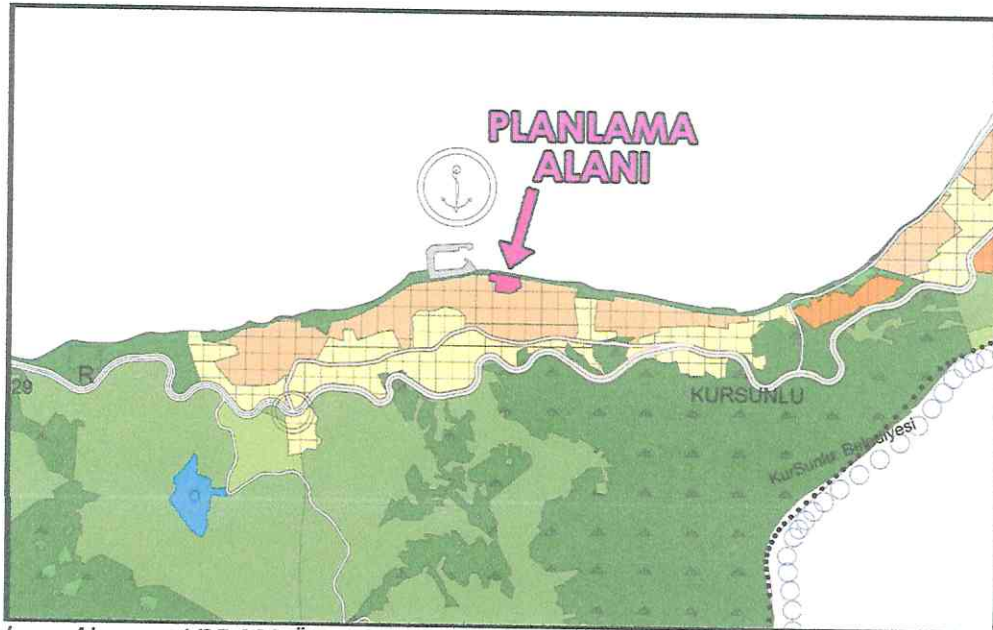
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar) Alanlar'da" kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

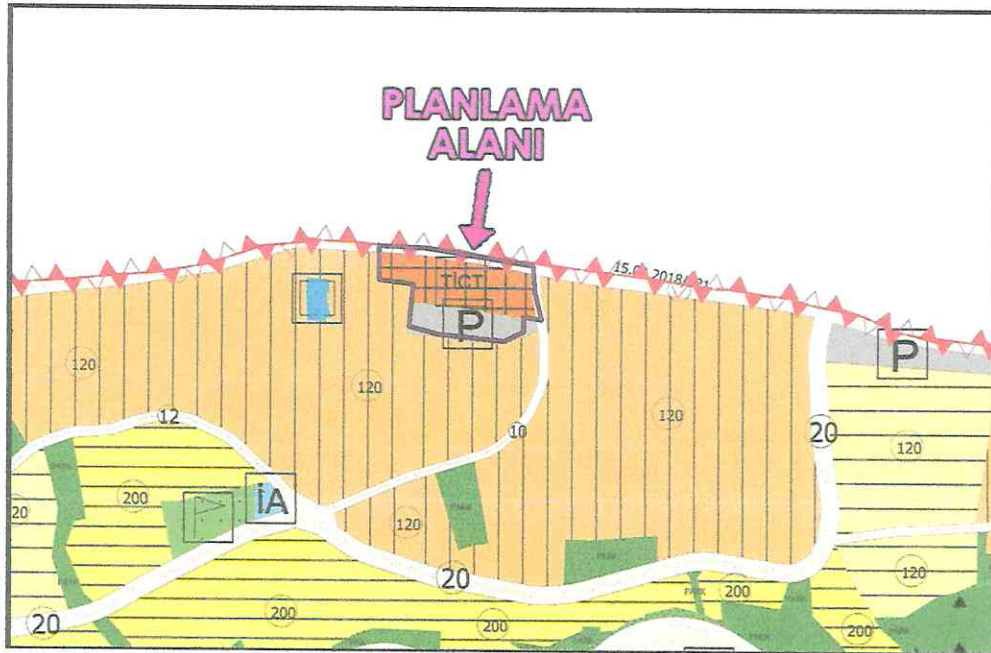
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

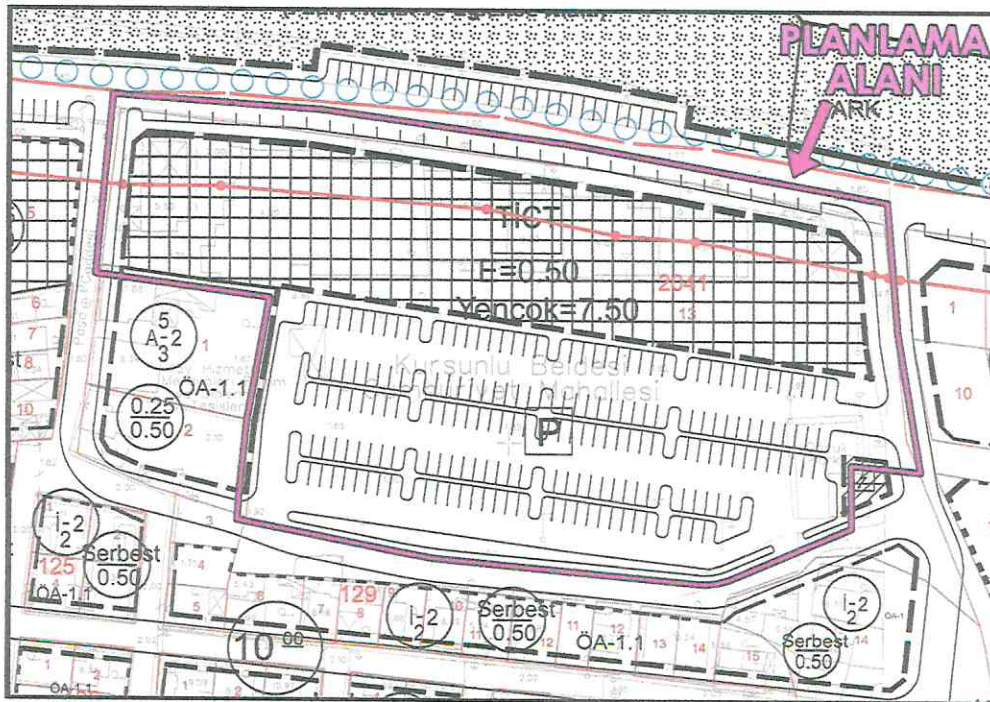
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Turizm Alanları'nda ve Genel Otopark Alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı Kurşunlu 1/1000 Ölçekli 2 Nolu Bölgeye ilişkin Uygulama İmar Planı'nda "E=0.50 Yençok= 7.50m yapılanma koşulunda "Ticaret Turizm Alanı ve Genel Otopark Alanı"nda kalmaktadır. Alanın kuzey kısmı ise sahil şeridinde kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Kurşunlu Mahallesi 2041 ada 13 nolu parsel Gemlik Belediyesi mülkiyetindedir. Tapu alanı 13.513,79m²'dir.

Mevcut Kurşunlu 1/1000 Ölçekli 2 Nolu Bölgeye İlişkin Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselin kuzeyindeki bir kısım alan sahil şeridinde kalmaktadır.

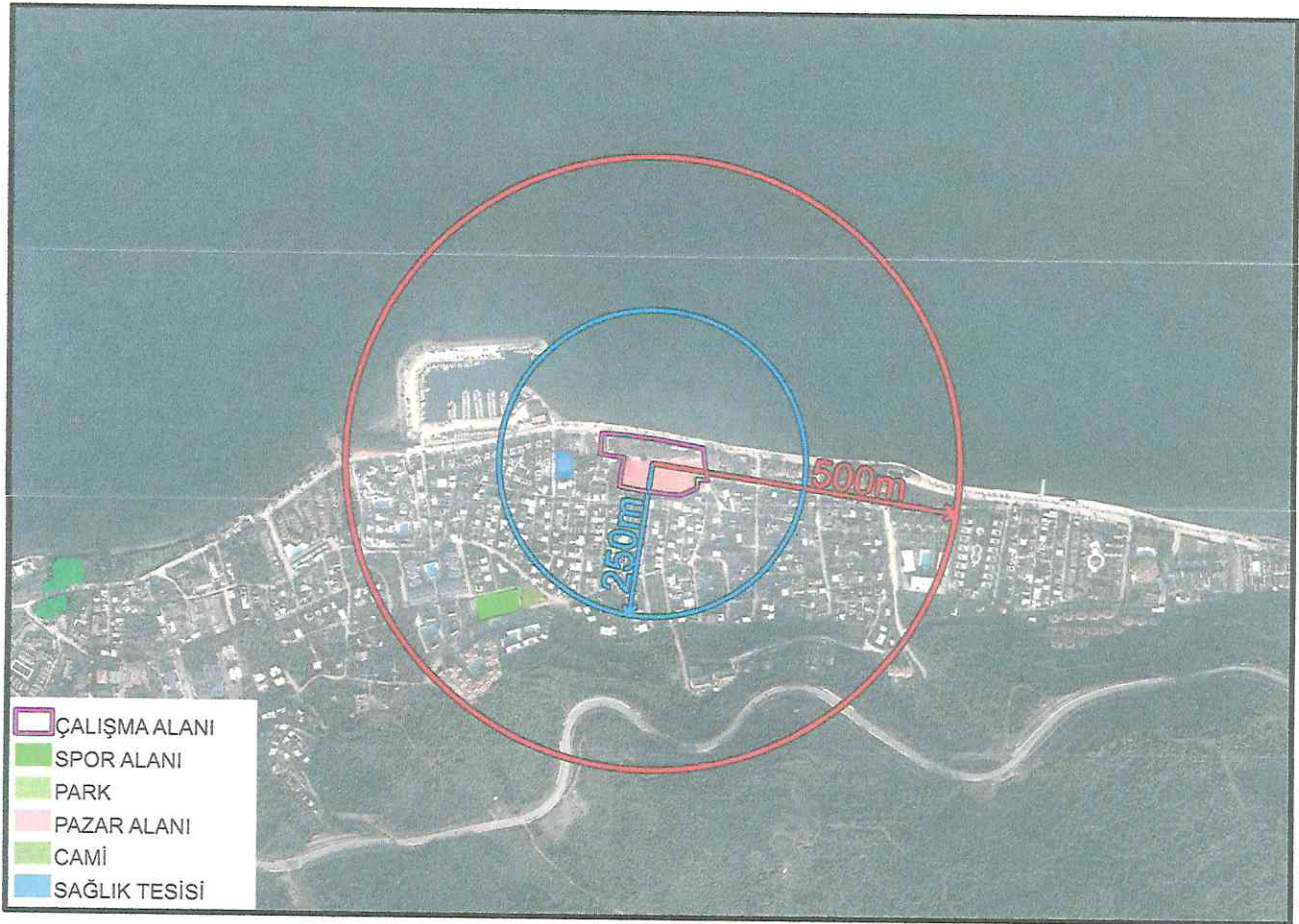
3621 sayılı Kıyı Yasası uyarınca kıyıda kalan kısmında inşaat yapılamaması nedeniyle parselin sahil bandında kalan kısmında düzenleme yapılması gerekmiştir.

Gemlik Belediyesi parselin kıyı bandında TİCT (Ticaret+Turizm) alanında kalan kısmının otopark alanı olarak düzenlenmesini, azalan TİCT alanına karşılık otopark alanının güney cephesinde bir kısım alanın TİCT alanı olarak ayrılmasını talep etmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde bir açık pazar alanı, bir adet aile sağlığı merkezi ve bir adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde bir adet cami ve bir adet spor tesisi (açık halı saha) mevcuttur.



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Kurşunlu 2041 ada 13 nolu parselin sahile bakan kuzey kısmındaki TİCT (ticaret+turizm) alanının sahil bandında kalan kısmı 3621 sayılı kıyı yasası doğrultusunda otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Azalan TİCT alanına karşılık parseldeki otopark alanının güney kısmında tek sıra düzenlenen bir imar adası TİCT alanı olarak planlanmıştır.

Parselin orta kısmı ise mevcut imar planındaki gibi otopark alanı olarak korunmuştur.

Parselin kuzeyinde sahil bandı dışındaki TİCT alanına bitişik nizam bir kat (B-1) güneyinde ayrılan TİCT alanına ise bitişik nizam iki kat (B-2) yapılaşma verilmiştir.

Planlanan TİCT alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri (0) sıfır kabul edilmiştir.

Yapılan planlamada; TİCT alanında, genel otopark ve yol alanı yüzölçümlerinde değişiklik olmamıştır.

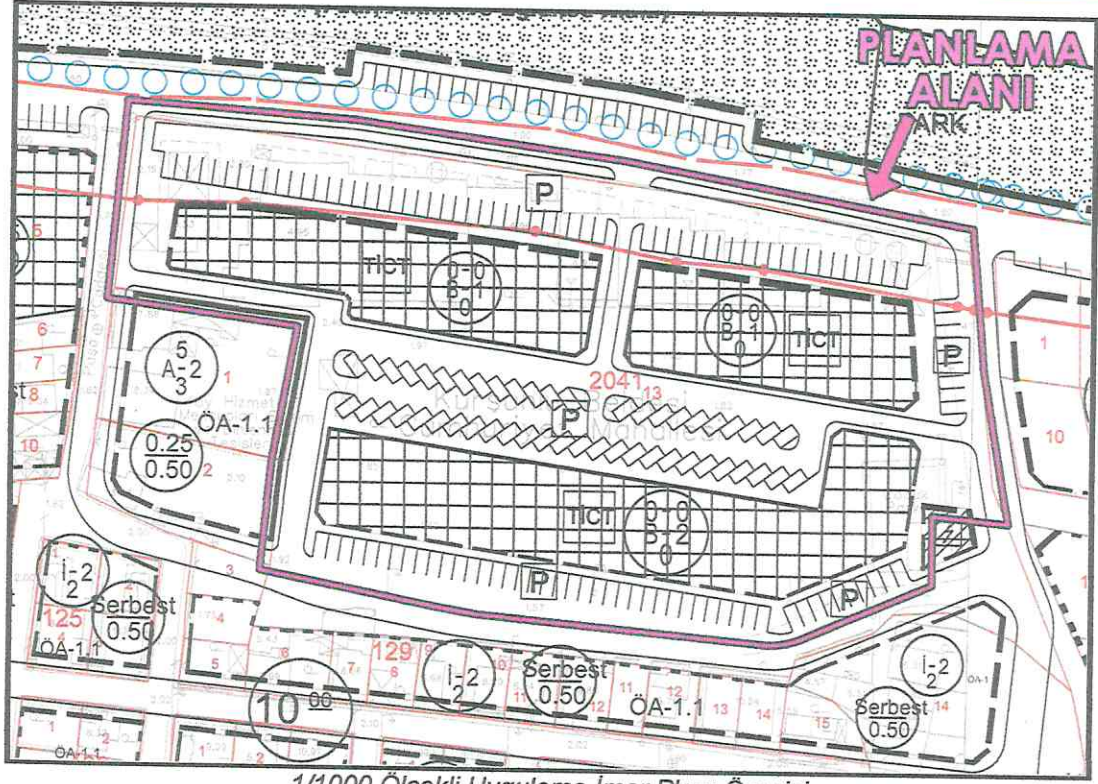
Planlanan ticaret alanındaki otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik plan notu getirilmiştir.

Plan Notu

- 1- Plan değişikliği onama sınırı içindeki (B-2) bitişik nizam 2 kat ticaret+turizm alanında, toplam inşaat alanının en az %50'si oranında otopark alanı düzenlenecektir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Ticaret turizm alanı (TİCT)	5037	5037
Genel otopark+yol	7328	7328
Toplam	12365	12365



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, Gemlik Belediyesi'nin talebi doğrultusunda hazırlandığından, İmar Mevzuatı'na ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

GP