



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ,  
KURŞUNLU 1/1000 ÖLÇEKLİ 2 NOLU BÖLGE  
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI,  
2247 ADA 31 NOLU PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UİP-

Gemlik Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve ___ sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve ___ sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22-A-11-C-4-A pafta, 2247 ada, 31 nolu parseldeki konut ve otopark alanını kapsamaktadır.

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

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

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km<sup>2</sup> (göl dâhil)'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km<sup>2</sup>'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. 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. Umurbey Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeyinde, Gemlik ilçe merkezinin güneybatısındaki Kurşunlu Mahalle sınırları içinde yer almaktadır.

Söz konusu alan, Kurşunlu yerleşim alanının batısında, Marmara Denizi kıyısındaki Kurşunlu Sahilinin güneyindeki düz kısımlarda yer almaktadır.

Planlama alanının Gemlik ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 14km, batısında yer alan Mudanya İlçesine bağlı Altıntaş Mahallesi yerleşim alanına uzaklığı yaklaşık 4.7km'dir.

Alan, kuzeydoğusunda yer alan Kurşunlu Yat Limanına yaklaşık 450m doğusunda yer alan Cumhuriyet Camii'ne yaklaşık 530m kuzeybatısında yer alan 9.yy. Hagios Aberkios Manastırı'na yaklaşık 70m mesafededir.

Planlama alanı, kuzeyindeki Marmara Denizi'ne 100m kuzeyinden geçen Gemlik-Mudanya karayoluna 60m, güneydoğusundan geçen Bursa-Yalova karayoluna yaklaşık 5km mesafededir.

Parseli kapsayan alana ulaşım, kuzeyindeki Gemlik-Mudanya sahil yoluna güneyinden bağlanan 18. Köşe Sokak ile sağlanmaktadır.

Parseli kapsayan alan kuzeyindeki Yeşil Sokak'tan cephe almaktadır.



Planlama Alanının Konumu - 1



Planlama Alanının Konumu - 2

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.101.833 kişidir. Bu nüfus, 1.530.767 erkek ve 1.551.066 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2020 yılına göre 115.404 kişidir. Bu nüfusun 58.074'ü erkek ve 57.330'u kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,32'si erkek, %49,68'i kadındır.

Gemlik İlçesi, 2020 yılı nüfus artış hızı %1.68 'dir.

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

Planlama alanın yer aldığı Kurşunlu Mahallesinin 2020 yılına göre nüfusu 1.388 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 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 Zeytini'nin 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.

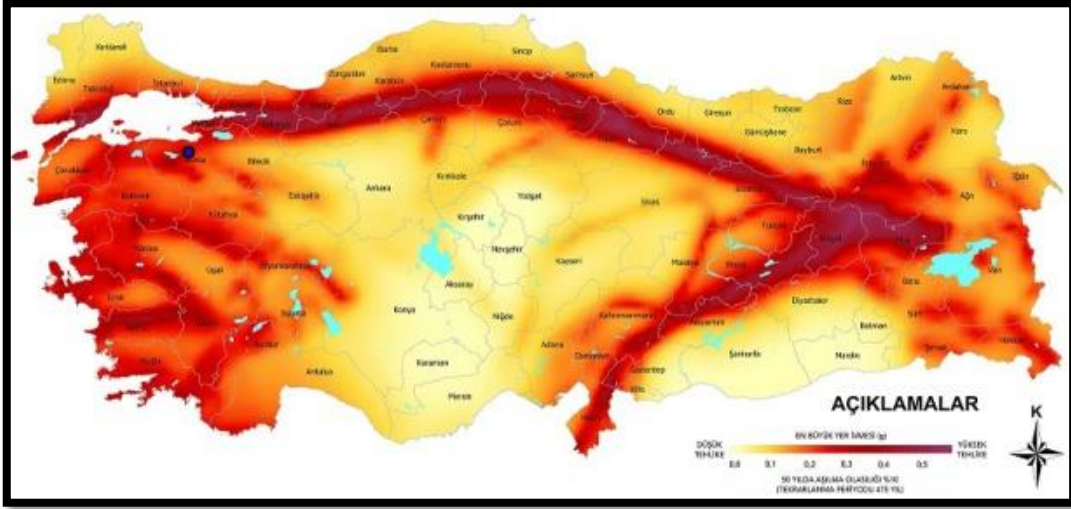
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

### **2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI**

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

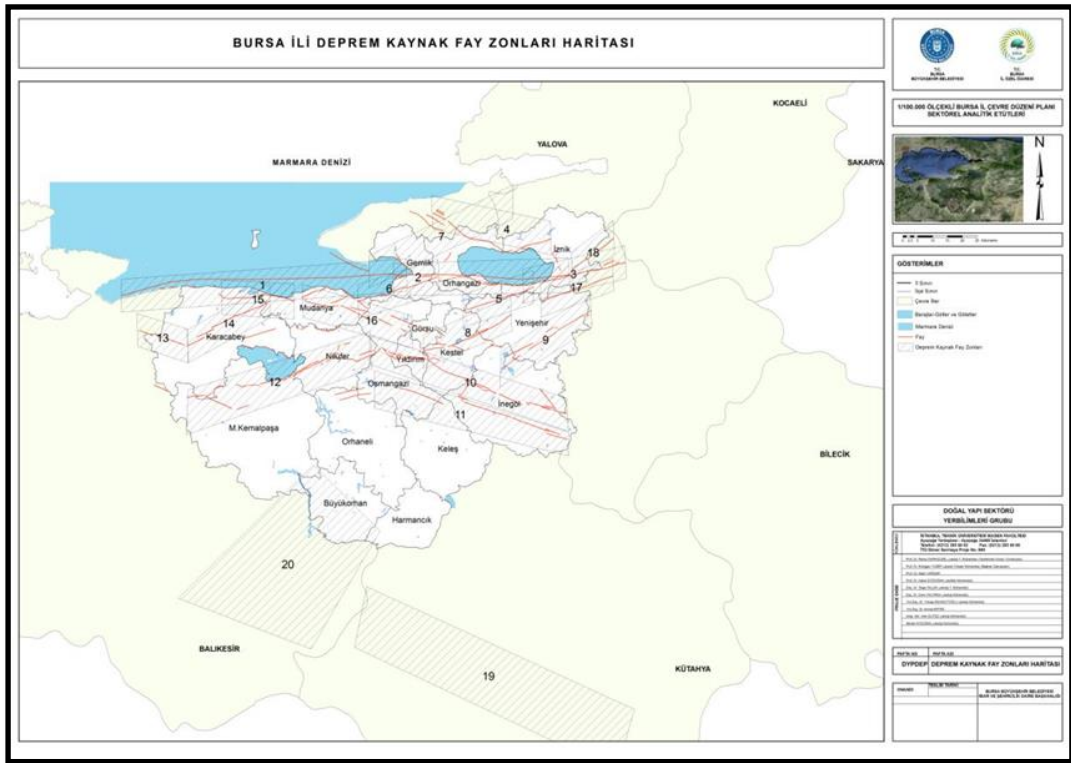
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik



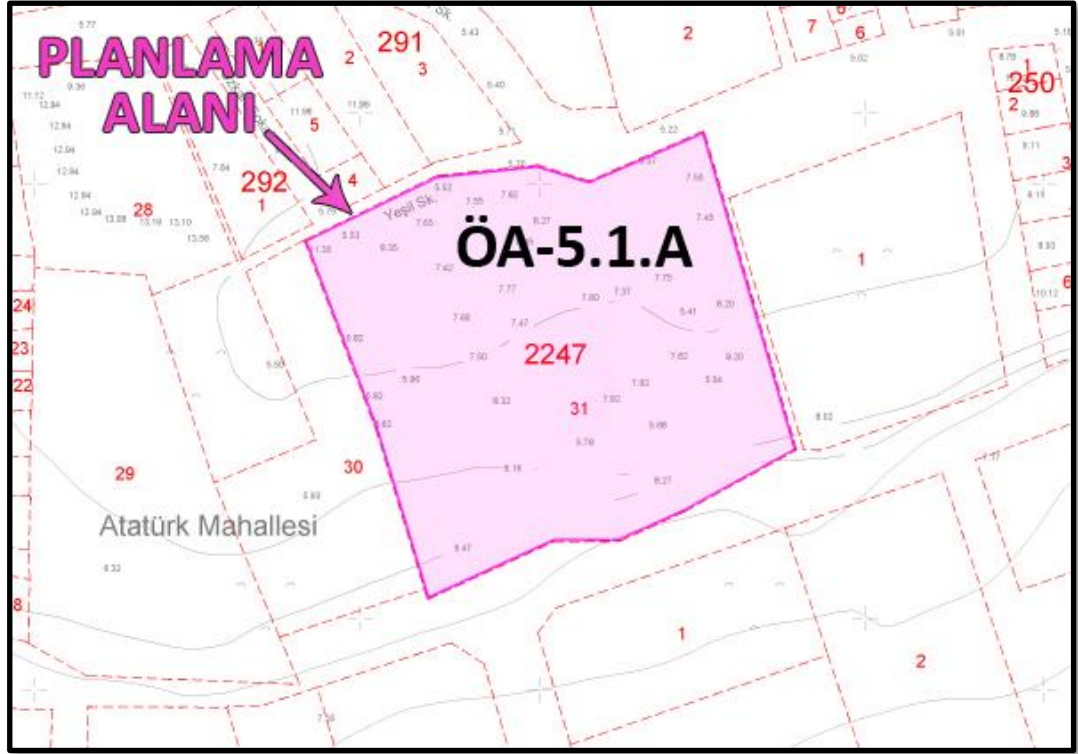
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

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



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

## 2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Plan değişikliğine konu olan, 19.02.2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 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-Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" da kalmaktadır.

Önlemlenilen Alanlar 5.1.A (ÖA-5.1.A): 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- taşma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1.A 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 şekilde açılmalı ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi 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.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

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.

#### 2.4.3.1. Eğim ve Yönelim Durumu

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

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

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanı, 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 müstemilatlar yer almaktadır.

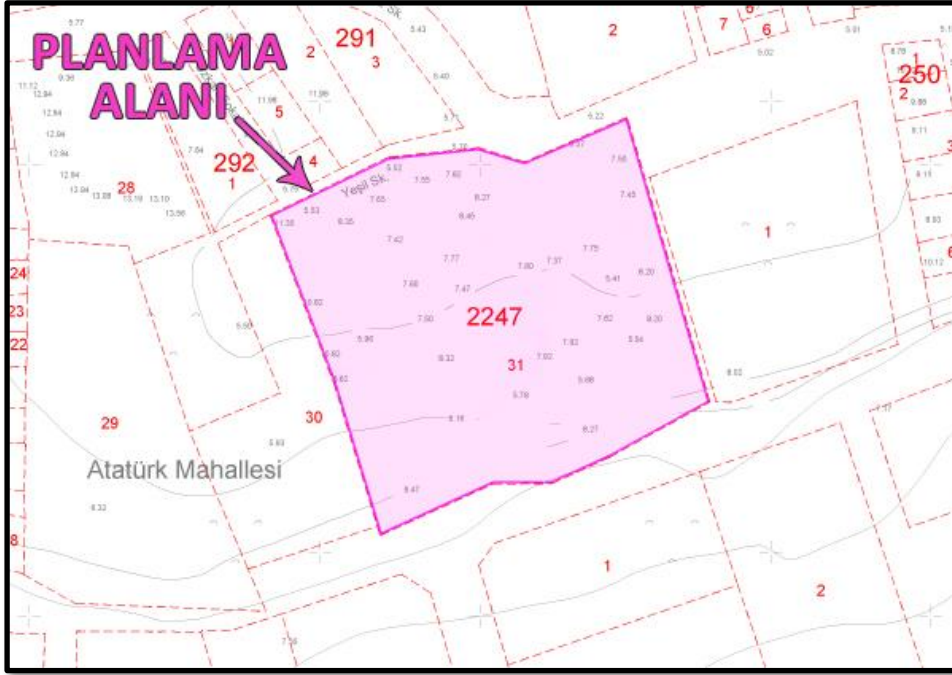
Söz konusu parsel, kuzeyindeki bir kısmı fiilen açılmış imar yolundan cephe almaktadır. Doğu, batı ve güney cepheleri zeytinlik tarım alanları ile çevrilidir.

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

Parselin onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında batı ve güney kısmı ile kuzey kısmında ayrılmış olan otopark alanları ve imar yolları henüz gerçekleştirilmemiştir.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu parcel özel mülkiyettedir. Tapu alanı 5780m<sup>2</sup>'dir. Henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Hisseli parcel niteliği taşımaktadır.

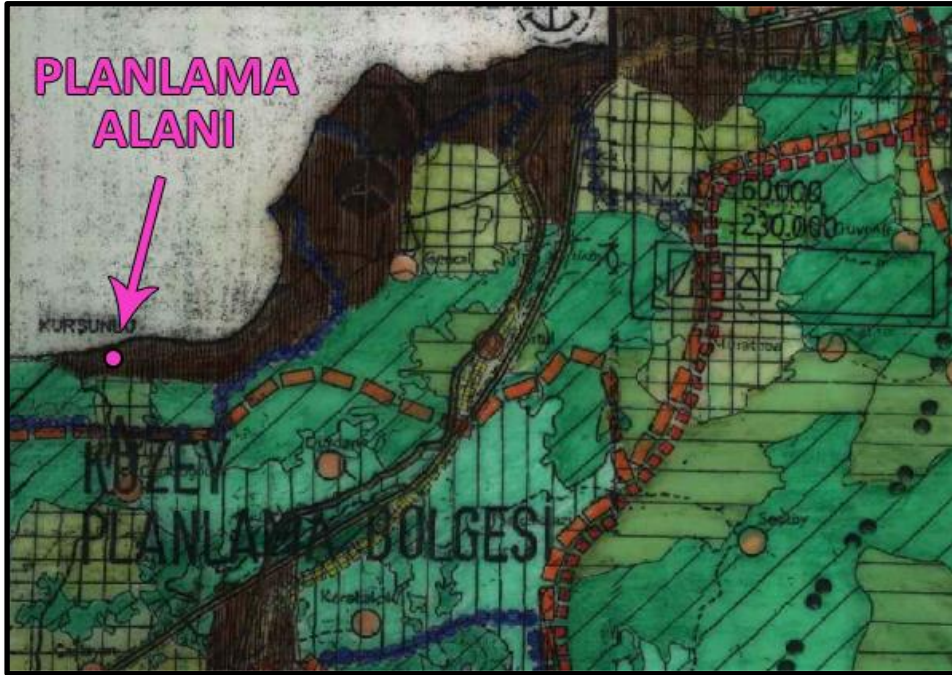


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

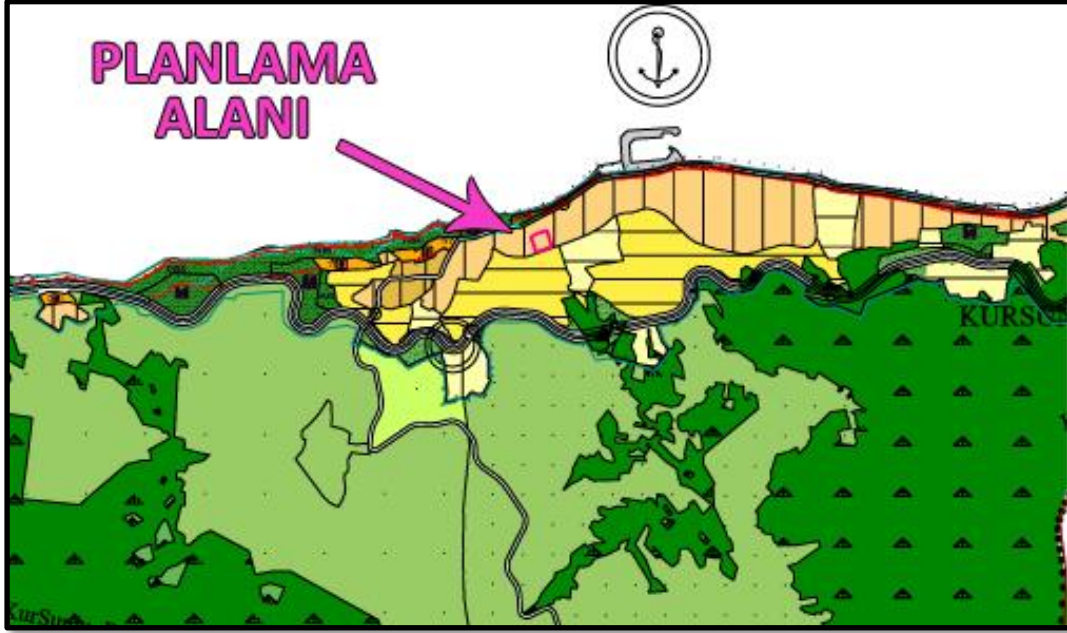
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı(Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



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

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

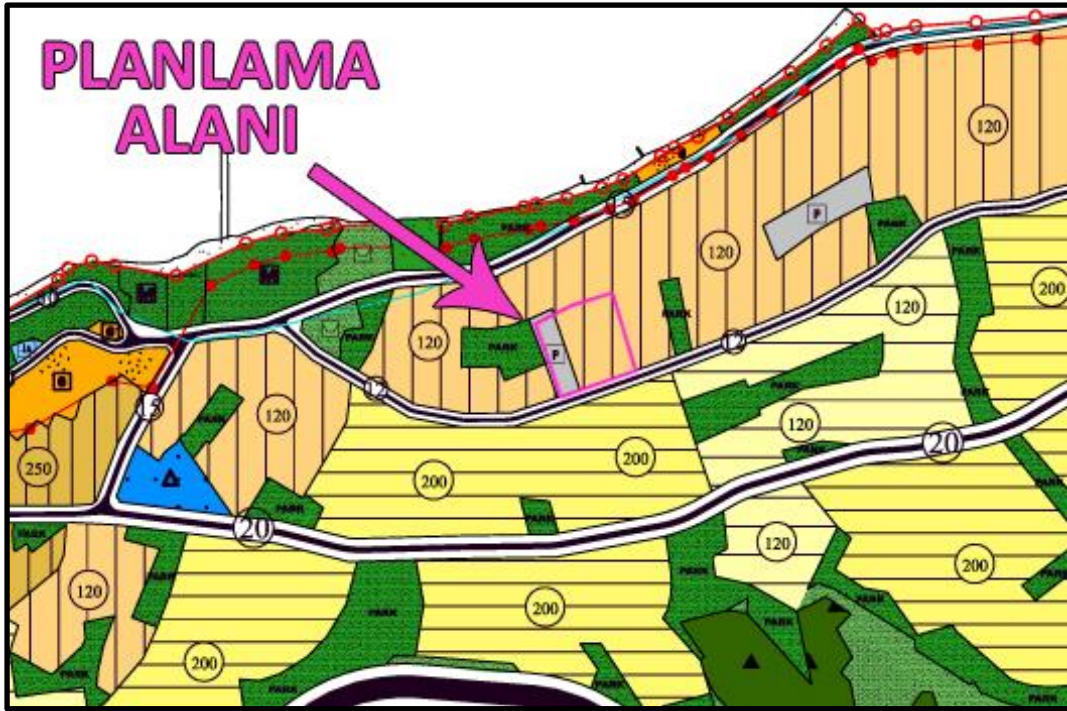
Planlama alanı, 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Seyrek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı’nda” kalmaktadır.



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

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” ile “Genel Otopark Alanı’nda” kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

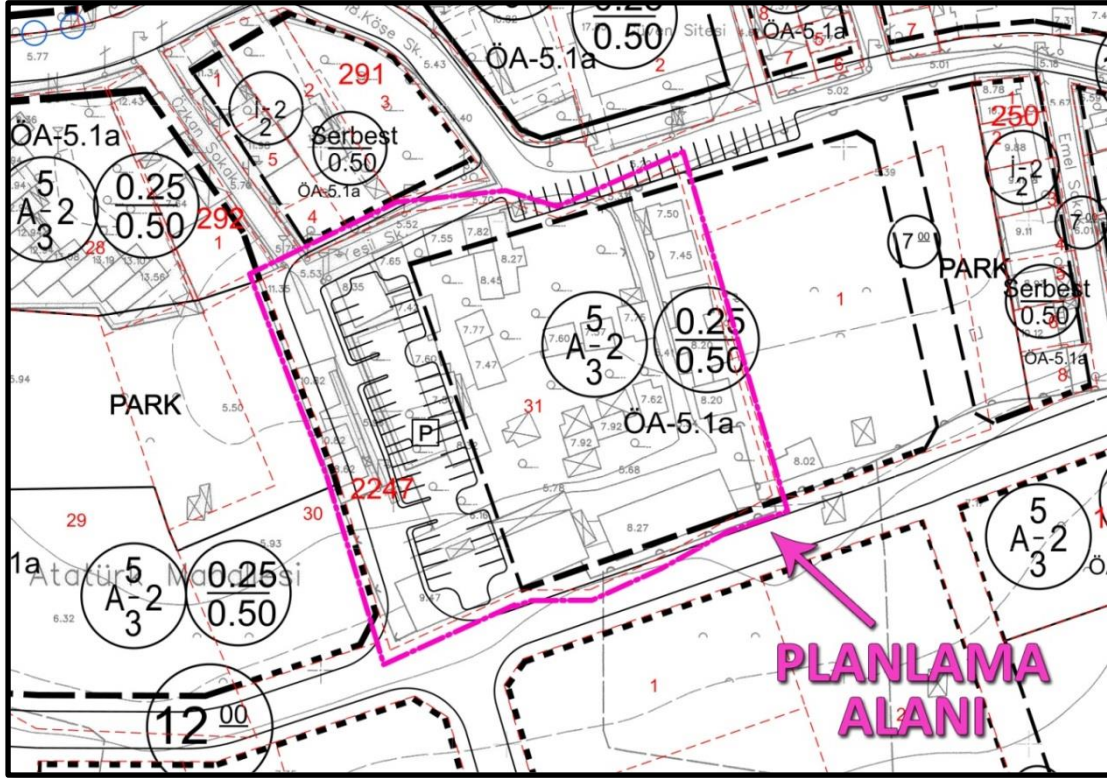
## 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda:

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

Parseldeki konut alanının yapılaşma koşulları, ayırık 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 gerçekleşme olmamıştır. İmar planına ve İmar Mevzuatına aykırı şekilde gerçekleştirilmiş yapılaşma dokusu yer almaktadır.



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

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

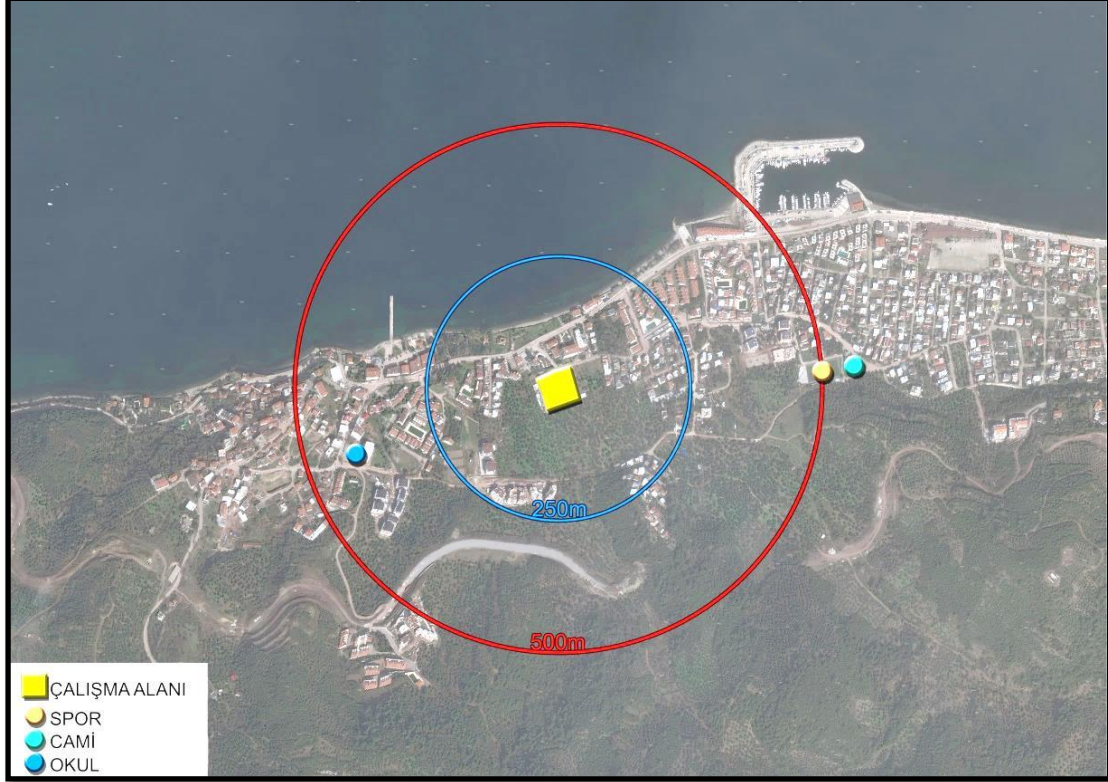
### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parselin hem kuzeyinde hem de batı kısmında otopark ve yol alanları ayrılmış bulunmaktadır.

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

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile:

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22-A-11-C-4-A pafta, 2247 ada, 31 nolu parselin batısındaki otopark alanı kaldırılarak, parselin güneyinde 12m genişliğindeki yola cepheli kısmında planlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde alandaki yapılaşma koşulları mevcut imar planındaki gibi ayırık nizam, 2 kat (A-2), TAKS/KAKS=0.25/0.50 yapılaşma emsalinde planlanmıştır. Ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m'dir.

Yapılan değişiklik sonucunda konut alanı miktarında 30m<sup>2</sup> azalma yapılmıştır.

