



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

29/04/2024 gün ve ...13323 sayılı
karar ektir.

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ASLI GIBİDİR

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Başkanı

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ
2249 ADA 7-8-9-10 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-161035074

	<p>Esin Mihçioğlu Şehir Plancısı Oda Tescil No: 1811287 Yeterlilik Grubu: (A) Diploma No: 17300 V.N. 32440229130 Nilüfer Tel: 0337 719 02 38</p>
<p>MAHİR DAĞ Katip Üye</p>	<p>SEDAT ÖZER Katip Üye</p>
<p>Gemlik Belediye Meclisi'nin 06/11/2023 tarih ve 2023/132 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Galip GUR Gemlik Belediyesi Meclis Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/01/2023 tarih ve 44 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi 2249 ada 7-8-9-10 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.02.2023 gün ve 12072 sayılı kararı ve eki pafta doğrultusunda hazırlanmıştır.

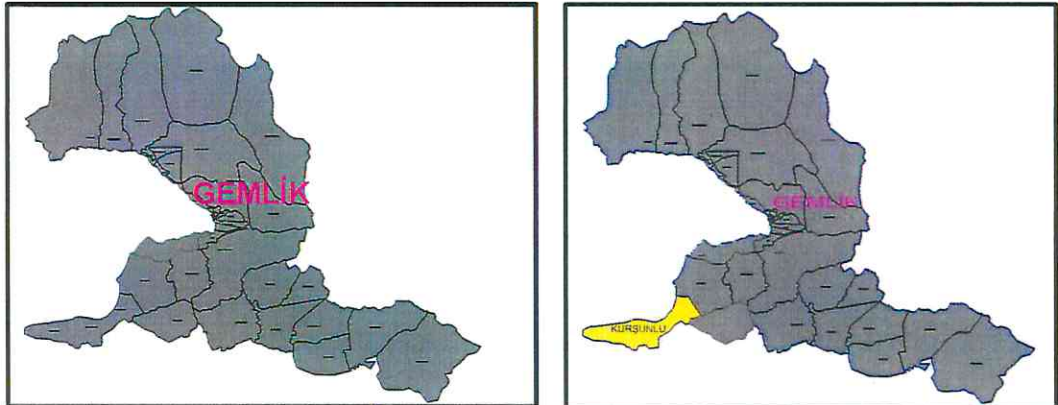
Uygulama İmar Planı, Kurşunlu 2249 ada 7-8-9-10 no'lu parselleri kapsamaktadır.

2. UYGULAMA İMAR PLANI ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Bursa, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde yer almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Marmara denizi ve Mudanya ilçeleri ile çevrilidir. Kurşunlu Mahallesi Gemlik İlçe merkezine 15km, Bursa şehir merkezine 24km uzaklıktadır.



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi Mahalleri –Kurşunlu Mahallesi

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Kurşunlu 2249 ada 7-8-9-10 no'lu parseller Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi sınırları içindedir. Kurşunlu Mahallesi Gemlik İlçe merkezine 15km, Bursa şehir merkezine 24km uzaklıktadır

Planlama alanı, Kurşunlu Gemlik-Mudanya(Sahil Caddesi) yoluna cephelidir.



Şekil3:Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa-Gemlik Nüfus:Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.839 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 120.245 kişidir. Bu nüfusun 60.758'si erkek ve 59.487'si kadından oluşmaktadır.

Kurşunlu Mahallesi Nüfus:Planlama alanın yer aldığı Kurşunlu Mahallesi'nin 2022 yılına göre nüfusu 1.574 kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Bursa-Gemlik Ekonomik Yapı:

Bursa, ekonomik yapı içerisindeki durumu ile Türkiye ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Otomotiv, tekstil, makine imalatı ve gıda sektörleri Bursa'da önde gelen sektörler arasında yer almaktadır. Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgenin en büyük ilidir. (Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2012).

Planlama Alanının bulunduğu Gemlik ilçe sınırları içinde 1960 yılından itibaren gelişme gösteren sanayi, depolama ve liman faaliyetleri, Gemlik körfezi güneyinde yer almaktadır.

Bölgede Gemlik Serbest bölge alanı dışında, BP (Petrol, petrokimya tesisleri), Çimtaş(çelik İmalat ve Montaj tesisi),Borusan(boru imalat tesisleri),Borusan liman tesisleri, Çimtaş, Gemlik Gübre, Gempport liman tesisleri, Roda liman tesisleri, Marmara kimya tesisleri gibi büyük firmalar üretim yapmaktadır.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Gemlik İlçesinde Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur. 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.

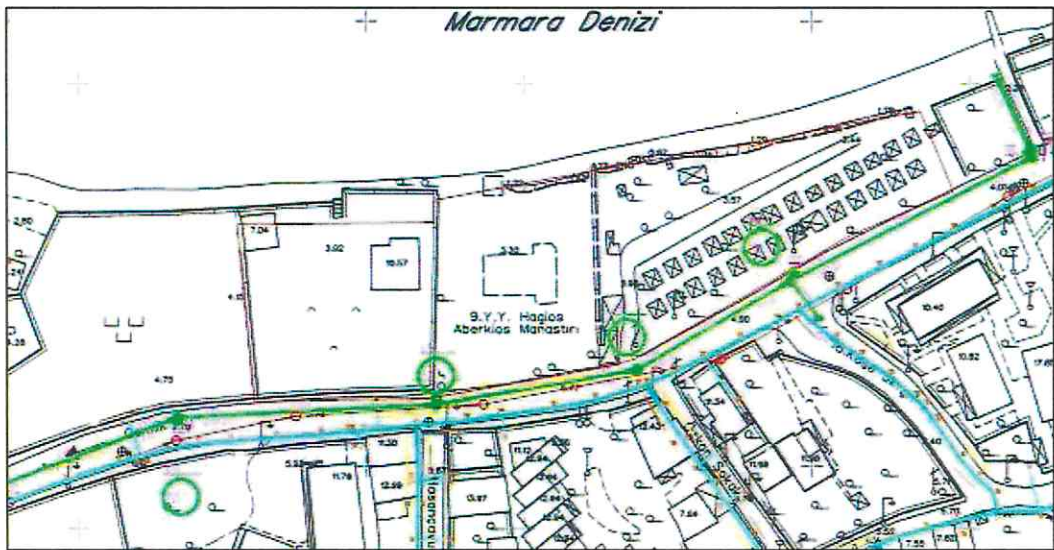
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Gemlik merkezde Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii, Umurbey Mahallesi Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı, Gemlik'teki Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki kıyı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

Gemlik-Kurşunlu yat Limanı kışın balıkçılara, yazın turistlere hizmet eder. Bölgede,kültürel turizm alanı olarak, arkeolojik alan edilen Nekropol alanı, Hagios Aberkios kilisesi bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı çevresinde yerleşim alanları BUSKİ su, kanalizasyon, elektrik, çöp teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. 2249 ada 7-8-9-10 no'lu parseller güneyinde bulunan, Kurşunlu Gemlik-Mudanya(Sahil Caddesi) yolunda BUSKİ içme suyu, Kanalizasyon , yağmursuyu hattı ve elektrik hattı bulunmaktadır.

Gemlik-Kurşunlu-Bursa Karayolu üst yapısı tamamlanmıştır.



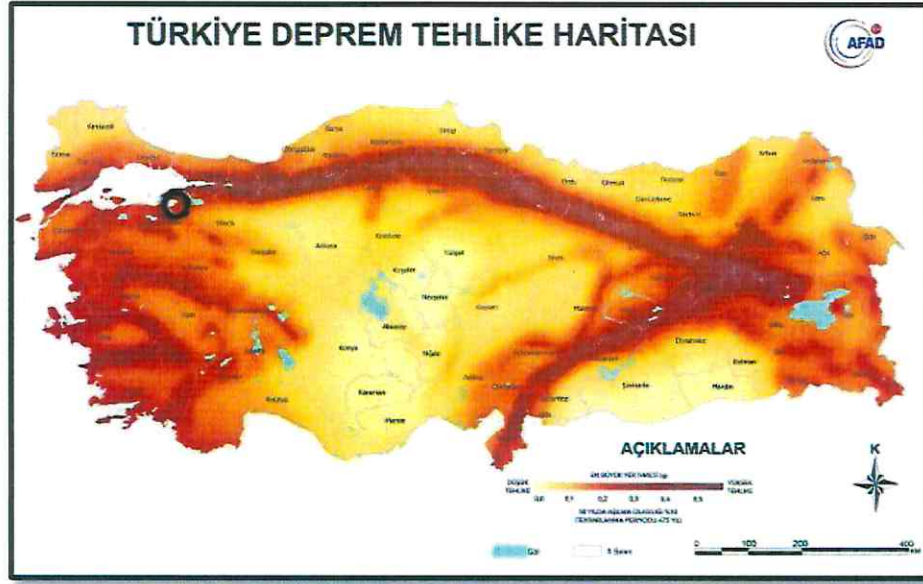
Şekil4:Planlama Alanı altyapı(İçmesuyu Şebekesi- Kanalizasyon,Yağmursuyu şebekesi)

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

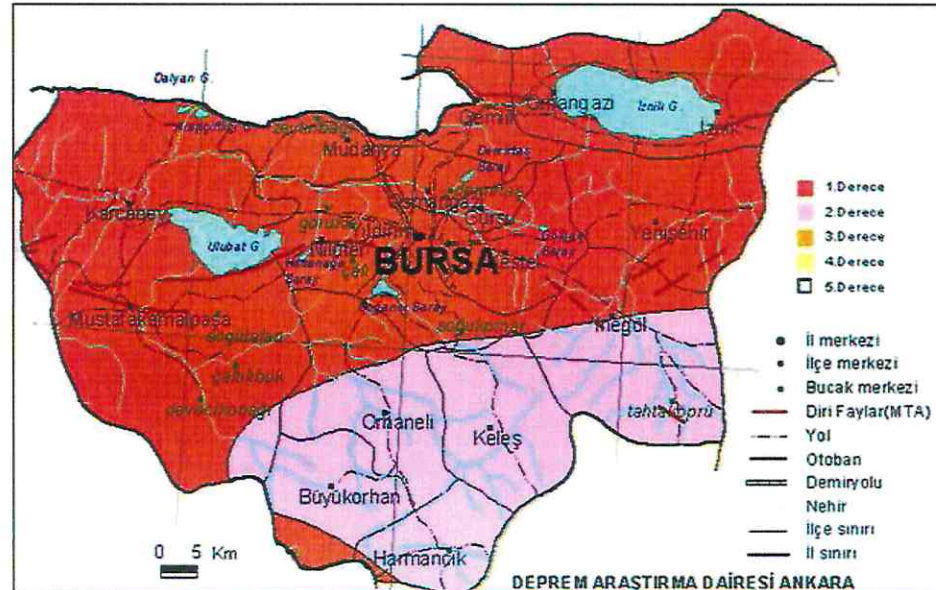
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana gelmiştir. Bölgede en büyük deprem magnitudü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik, Gençali, Orhangazi Fayı'dır.



Şekil5:Türkiye Fay Haritası

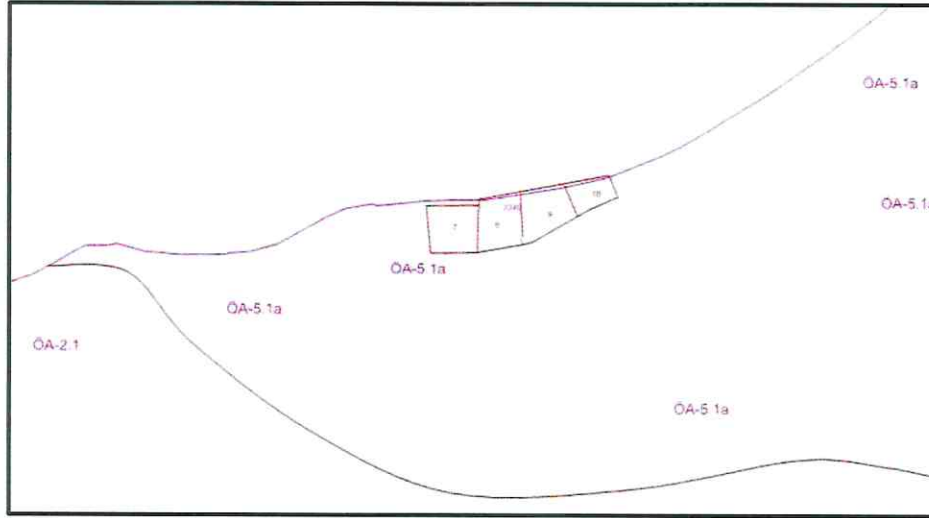
Gemlik 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

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, 2249 / 7-8-9-10 no'lu parseller ve çevresi "Önlemlenilen Alan 5.1a (ÖA-5.1.a) alanında kalmaktadır.



Şekil7:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk jeoloji Haritası

Önlemlenilen Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Alüvyon ve Sanayi Karşısı mevkiindeki Kurbandağı Formasyonu rezidüeline ait zeminlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) sahalardır. Alüvyon alanlarda ve Kurbandağı Formasyonu rezidüeline şişme değerinin düşük-orta olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, şişme, oturma, taşma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1a olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşma gücü-sıvılaşma 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 yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve 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 taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, 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.
- 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.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama Alanı içinde 2249 ada 8 parsel alanı içinde Bursa Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından tescil edilen Hagios Aberkios kilisesi ve sarnıç kalıntısı bulunmaktadır. 9-10 no'lu parsellerde bina bulunmamaktadır. Alanın çevresi konut olarak yapılaşmıştır.

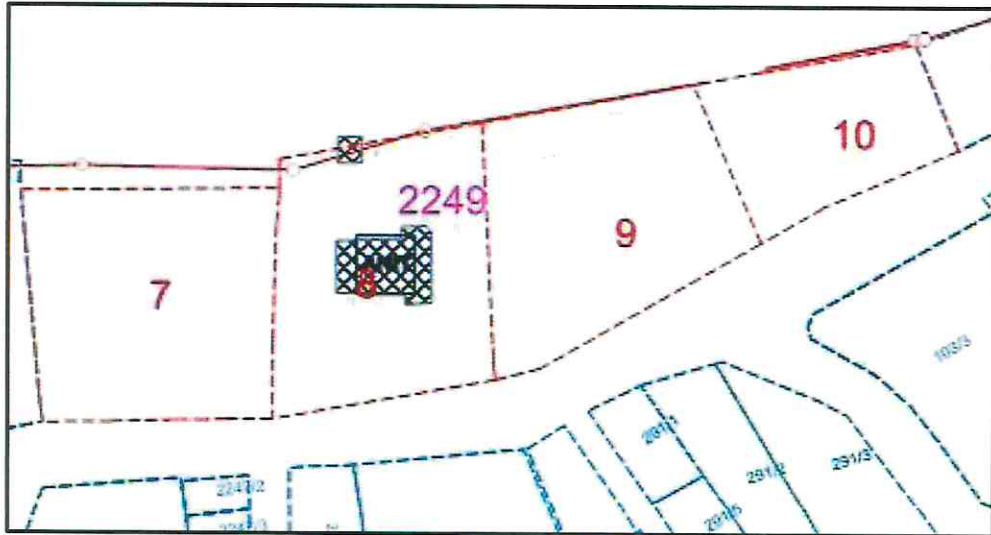
Planlama alanı kuzeyinde Bakanlık tarafından belirlenen kıyıkenar çizgisi ve alan içinde yönetmelikler doğrultusunda belirlenmiş sahil şeridi sınırı bulunmaktadır.



Şekil10:Plan Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı, 2249 ada 7-8-9-10 no'lu parsellerden tescilli yapının bulunduğu 8 parsel maliye hazinesi, 7-9-10 no'lu parseller şahıs mülkiyetindedir.



Şekil11:Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

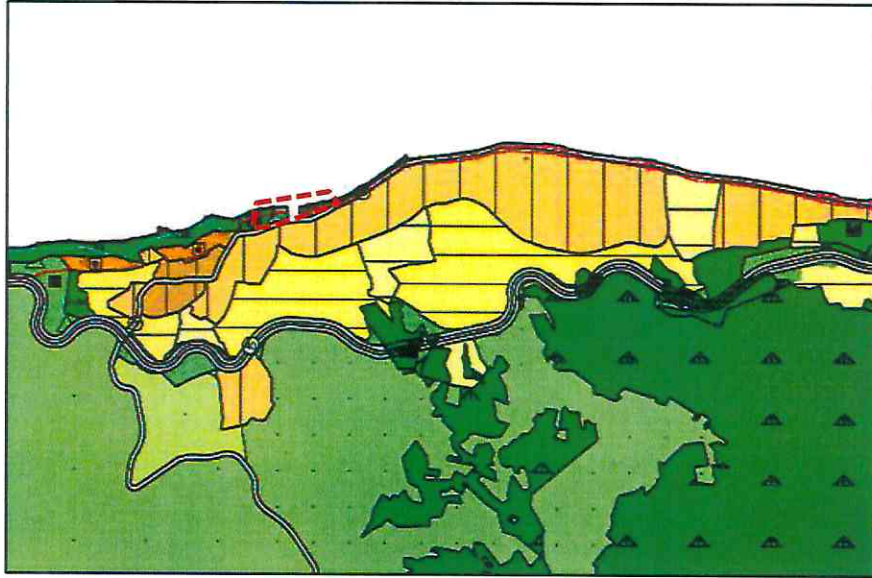
Planlama Alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



Şekil13: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.8.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı, onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "park alanında" kalmaktadır.



Şekil14: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

3. PLANLAMA ALANI KARARLARI

3.1. PLANLANLAMA GEREKÇESİ

Gemlik Kurşunlu Mahallesi, 2249 ada 8 parsel kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen Hagios Aberkios Kilisesi'nin çevresinde koruma Kurulu'nun 20.02.2023 gün ve 12072 sayılı kararı ile korunma alanı sınırları koordinatları belirlenen alanında, imar planı bulunmaması nedeniyle kara yönündeki alanda imar planı çalışması yapılmıştır.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi 2249 ada 7-8-9-10 no'lu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Onaylı Kıyıkenar Çizgisi verisi, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.02.2023 gün ve 12072 sayılı kararı ve eki pafta doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLANLAMA ALANI ANALİZLER

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.02.2023 gün ve 12072 sayılı kararında Gemlik Kurşunlu 2249 ada 8 no'lu parsel alanında bulunan Hagios Aberkios kilisesi 1.grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş, 2249 ada 7-8-9-10 no'lu parsel alanı eki pafta doğrultusunda Korunma Alanı olarak belirlenmiştir.

2249 ada 7-8-9-10 no'lu parsel alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Kıyıkenar çizgisi bulunmaktadır.

2249/ 7-9-10 no'lu parsel şahıs, 8 no'lu parsel Maliye hazinesi mülkiyetindedir.

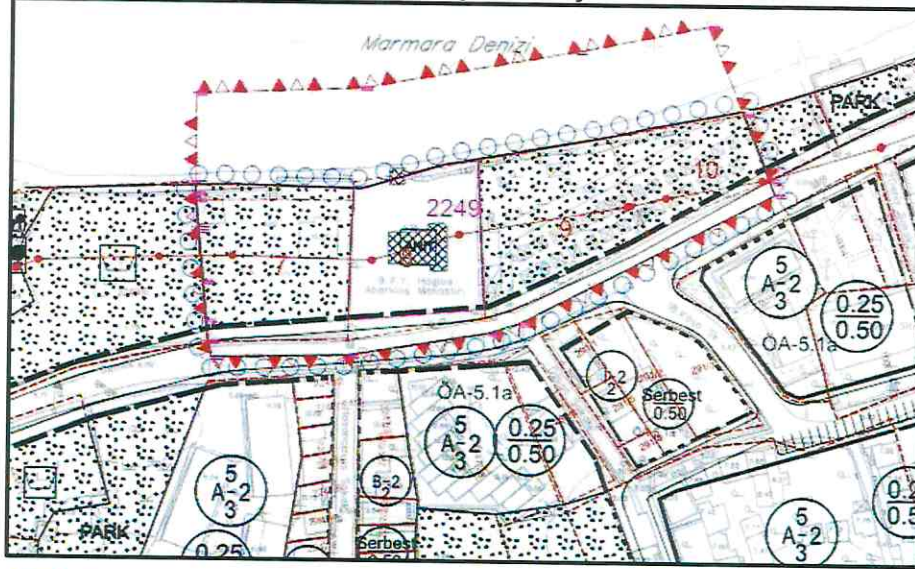
2249/7-8-9-10no'luparsel onaylı Nazım İmar planında yeşil alan kullanımındadır.

Hagios Aberkios Manastır Kilisesi restitüsyon projesi yapılmıştır.

'Hagios Aberkios Manastırı Erken ve Orta Bizans döneminin ayrıcalıklı bir dini merkezi, manastır geleneğinin önemli bir temsilcisidir. Kökleri 5. yüzyıla uzanan manastır farklı isimlerle anılmış ve zaman zaman etkinliğine ara vermiş olsa da 19. yüzyıl sonuna kadar varlığını sürdürmüştür. Olympos/Keşiş Dağı (Uludağ) civarındaki tüm manastırların başrahibi Joachim'in (ölüm: 30 Aralık 1196) mezar kitabesinin kilisede bulunmuş olması manastırın tarihsel değeri açısından çok önemli bir veridir. Manastırın uzun süren yaşamından günümüze ulaşanlar kilise yapısı, alt seviyede bazilika ve şapel kalıntıları, fırın, sarnıç ve çevre duvarlarıdır. C. Mango'ya göre Güney Marmara kıyılarındaki Bizans kiliseleri içinde en önemlisi ve en iyi korunmuş olanıdır. Yüzyıllar boyunca yaşanan savaşlar, işgaller, dini çatışmalar, deprem, sel ve yangın gibi afetlere karşı durarak günümüze ulaşan yapı bugün strüktür ve malzeme boyutunda ciddi olarak yıpranmış ve birçok yapısal veriyi kaybetmiş durumdadır. Uzun süre toprak altında kalmış, 1995 yılındaki kurtarma kazısı ile açığa çıkarıldıktan sonra açık hava şartlarına maruz kalmıştır. Gördüğü müdahale ve onarımlar ile bazı değişimlere de uğramıştır'. (Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan Bursa,Gemlik, Kurşunlu Hagios Aberkios manastır kilisesi restitüsyon raporundan alınmıştır)

3.3. PLANLAMA ÖNERİSİ VE PLANLAMA KARARLARI

Uygulama İmar Planlama alanında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.02.2023 gün ve 12072 sayılı kararı ve eki koordinatlı Korunma alanı sınırınının, kıyı kenarın kara yönündeki kısmı Uygulama İmar planı sınırı olarak belirlenmiş, 2249/7-8-9-10 no'lu parseller alanı Korunma alanı sınırına alınmış, 2249/8 no'lu parsel Kurul kararı doğrultusunda restorasyon projesine göre fonksiyonu belirlenecek alan, 2249/7-9-10 no'lu parseller onaylı Nazım İmar planı kararları doğrultusunda park alanı olarak belirlenmiş, alanda plan notları oluşturulmuştur.



Şekil17: Gemlik,Kurşunlu 2249 Ada 7-8-9-10no'lu parseller Uygulama İmar Planı

PLAN NOTU

- 2249 Ada 7-8-9-10 no'lu parseller Korunma Alanındadır.
- Korunma Alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınacaktır.
- 2249 Ada 8 no'lu parselin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylı restorasyon projesine göre fonksiyonu belirlenecektir.
- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun bulunması halinde geçerlidir.

ALAN KULLANIM TABLOSU

Kullanım Alanı	Alan
Proje doğrultusunda fonksiyon verilecek Tescilli parsel(Kara yönü)	1,463.161
Park alanı	4,101.964
Yol Alanı	1,272.101
Toplam Korunma Alanı(kıyıkenar-Karayönü)	6,837.226

Tablo2: Gemlik,Kurşunlu 2249 Ada 7-8-9-10no'lu parseller Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım