



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ,
ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAHALLELERİ DEPOLAMA ALANLARI
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
1346 ADA 11 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161109860

	Gülay BOZKURT 0051 A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dip No: 10173 Oda Sicil No: 254 KENTSEL PLANLAMA Proje Taahhüt ve Tanım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. Cumhuriyet İktisadiyatı Harun Cd. Selin Site 3 Blok No 150 Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel: 0224 250 66 66-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@hotmail.com Nilüfer V.D. 544 004 7170
Mustafa DURAN Katip Üye	Tarık ERDEM Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 06/10/2025 tarih ve 127 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Şükrü DEVİREN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>11/12</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.....	6
2.4.1. Depremsellik	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	7
2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu.....	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	9
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	9
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, 1346 ada 11 nolu parseli kapsamaktadır.

Söz konusu parsel 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı'nda "Bakım Ve Akaryakıt İstasyonunda", 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Ticaret (T-1) Alanı'nda" kalmaktadır. Yargı kararı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plana göre düzenlenmesi amaçlanmıştır.

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 10.886,38 km² (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 güneybatısında, Engürücük Mahallesi'nin güneyinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 27km Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 6km uzaklıktadır.

Alan doğusunda yer alan Oksijen Gemlik Tesisi'ne yaklaşık 420m, doğusundaki Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu'na ise 518m mesafededir.

Söz konusu alan doğusundan geçen Bursa-Yalova Yolu'ndan cephe almaktadır.



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	123.361	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 Engürücük Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 1.843 kişiştir.

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.

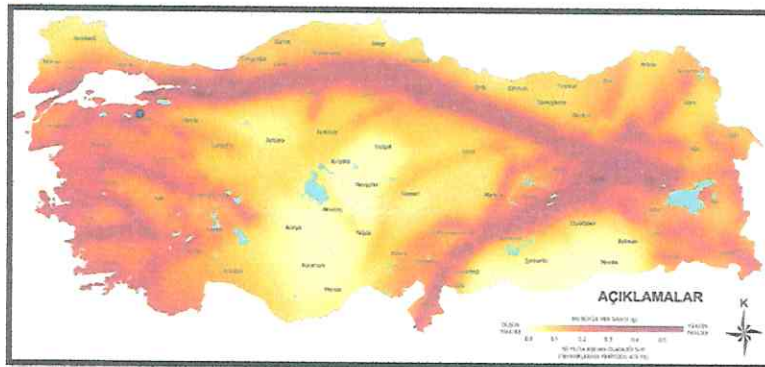
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı yakın çevresindeki mevcut teknik altyapı (su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz vb.) hizmetlerinden yararlanabilecek konumdadır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



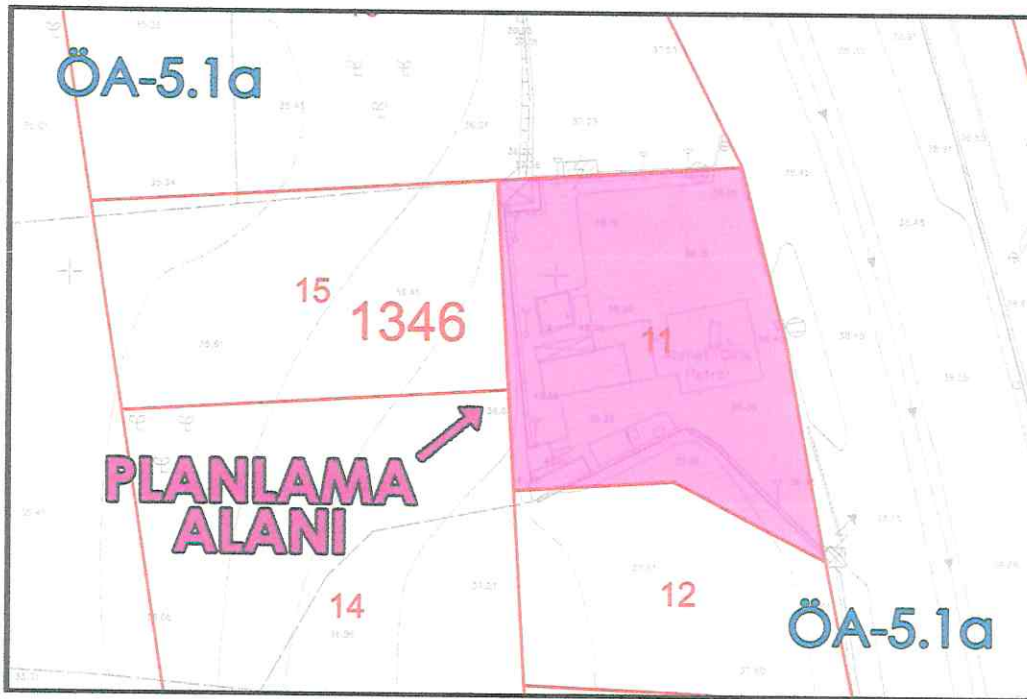
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Türkiye Diri Fay Hattı Harita

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlanan alanlar; 19.02.2016 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda "Önlemleri Alan 5.1.a (ÖA5.1.a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma, aşırma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.



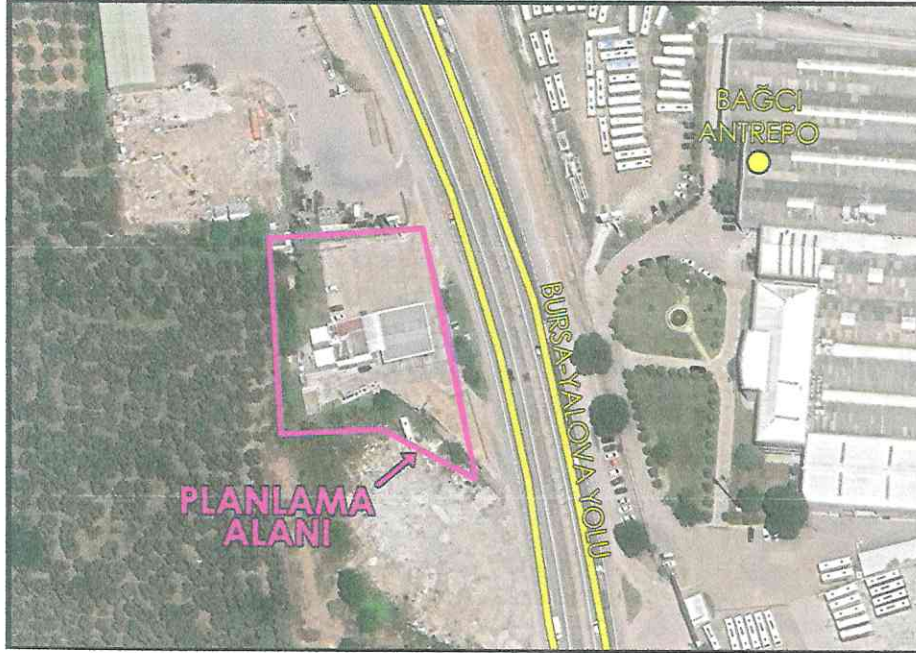
Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Durumu

2.4.3.Eğim ve Yönelim Durumu

Planlanan alanın arazi yapısı düzdür. Alanın ortalama kot değeri 38m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

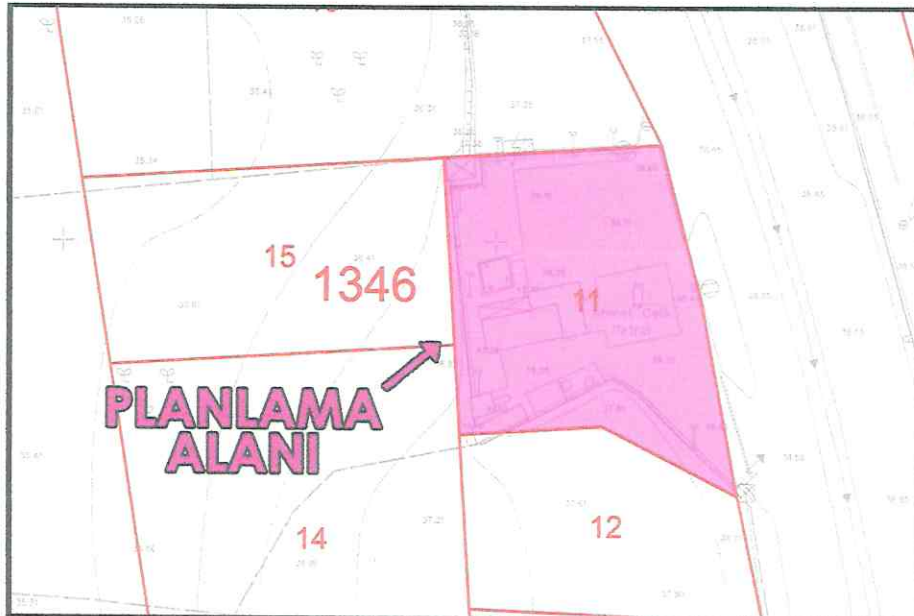
Planlama alanının yer aldığı Engürücük Mahallesi, 1346 ada 11 nolu parsel üzerinde akaryakıt istasyonu yer almaktadır.



Planlama Alanının Mevcut Durumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan 1346 ada 11 nolu parsel özel mülkiyete aittir.

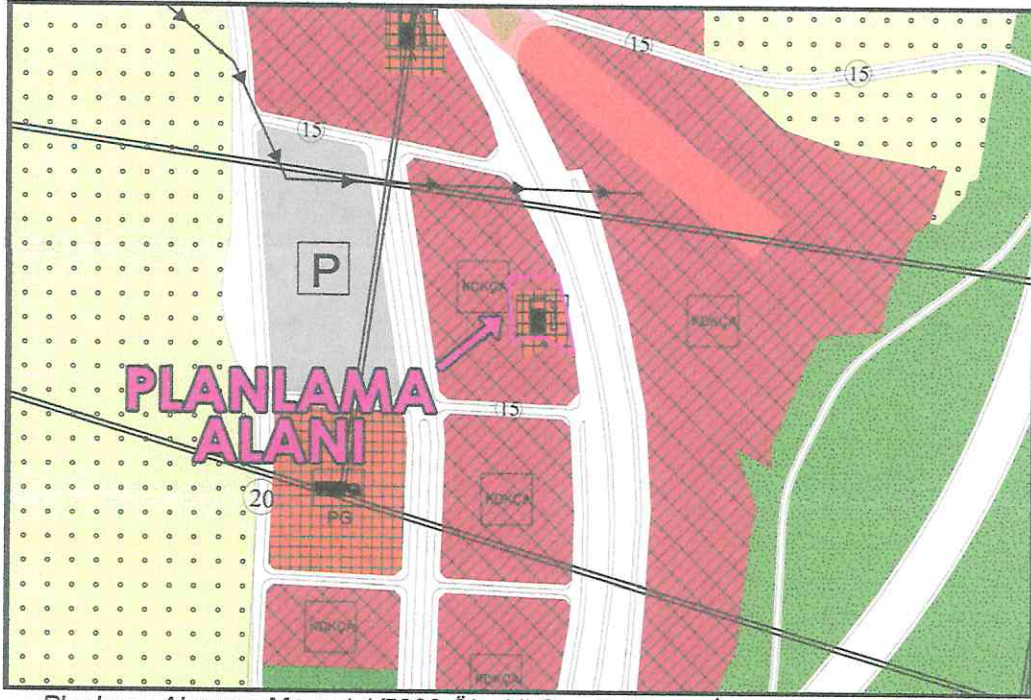


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu



2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

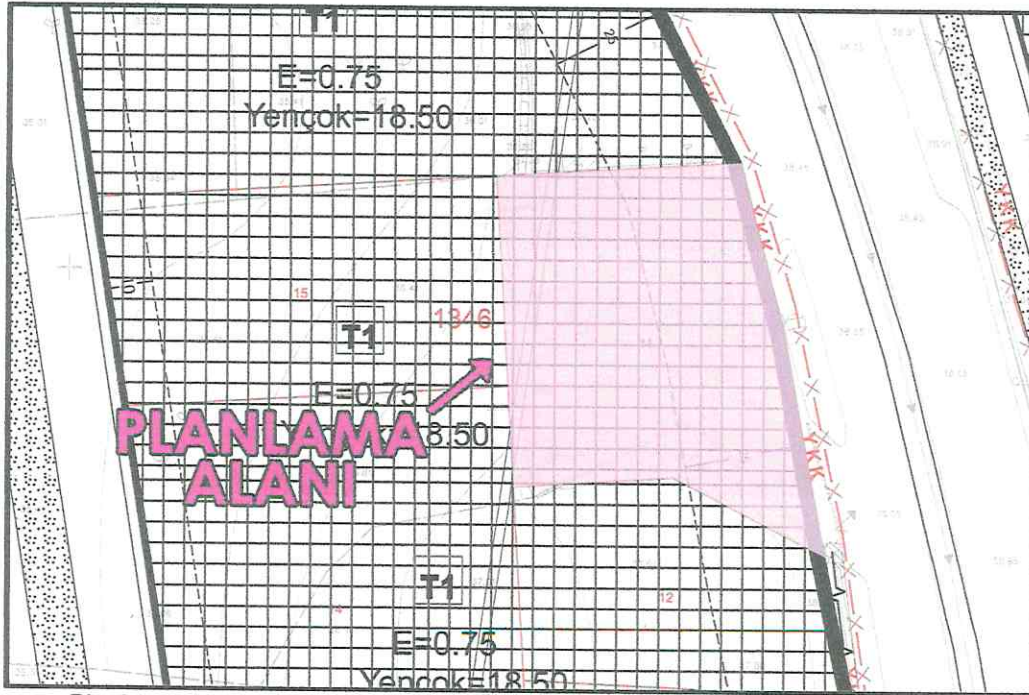
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Bakım-Akaryakıt İstasyonu Alanı'nda" kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı Engürücük Ve Kurtul Mahalleleri, Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "T-1 Ticaret Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi'nde, özel mülkiyete ait 1346 ada,11 nolu parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı'nda "Bakım Ve Akaryakıt İstasyonunda", 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Ticaret (T-1) Alanı'nda" kalmaktadır.

Adı geçen parsel üzerinde 2000'li yıllarda alınmış ruhsatla gerçekleşmiş bakım ve akaryakıt istasyonu yer almaktadır.

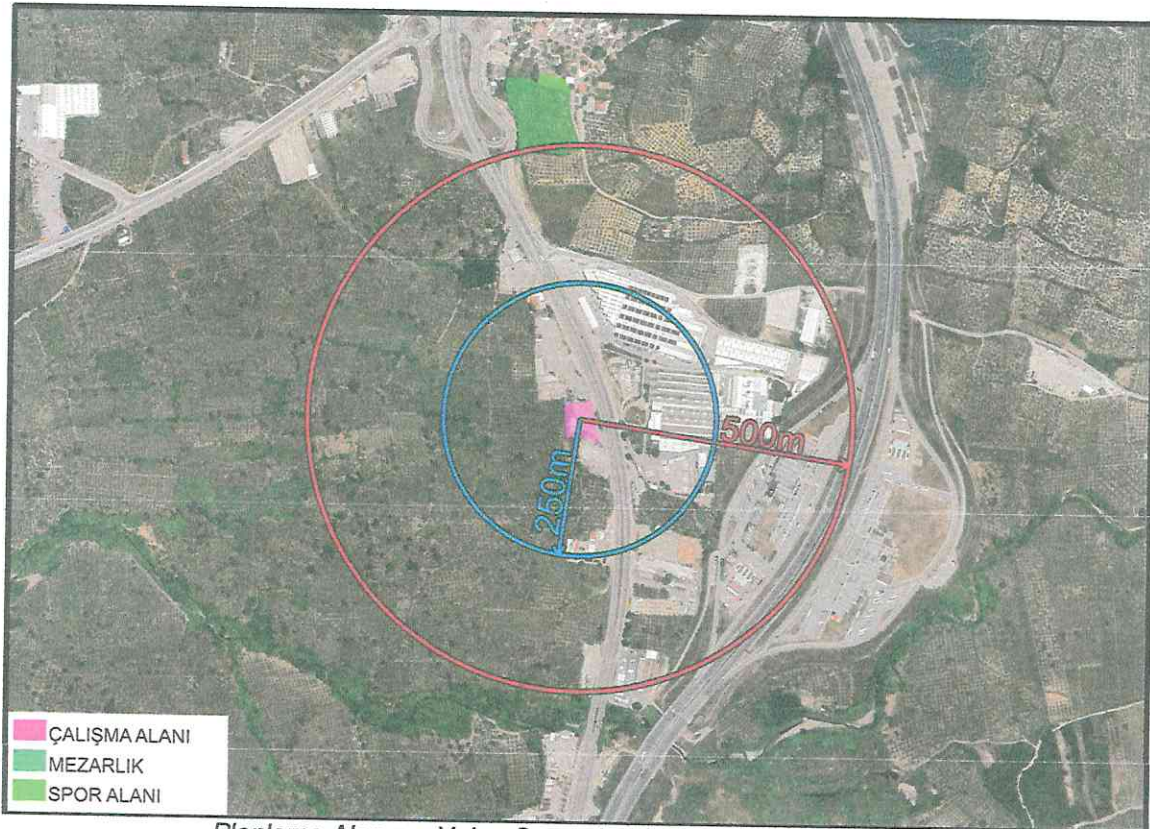
Parsel maliki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına itiraz ederek parselinin planda bakım ve akaryakıt alanı olarak gösterilmesini talep etmiştir. Ancak yapılan itiraz kabul edilmemiş ve konu yargıya taşınmıştır.

Danıştay 6.Dairesi'nin 25/12/2018 tarih, 10653 sayılı kararı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu akaryakıt tesisinin işlenmesi gerekmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içerisinde herhangi bir sosyal donatı alanı bulunmamaktadır.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi 1 adet mezarlık mevcuttur.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

GP