



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ, ENGÜRÜCÜK-KURTUL MAHALLELERİ
GEMLİK BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI
ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAH. DEPOLAMA ALANLARI
BATI VE KUZHEY KESİMİ (HİSAR-ENGÜRÜCÜK MAHALLELERİ)
ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ 1897 NOLU PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2022 tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği: Gemlik İlçesi, Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Batı ve Kuzey Kesimi (Hisar ve Engürücük Mahalleleri) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, askı itirazları değerlendirmesi sonucu, Engürücük Mahallesi, 1897 nolu parseli kapsayan kısmında yapılan plan değişikliğini kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzeydoğusunda yer alan Gemlik İlçesi'nde kalmaktadır. 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.

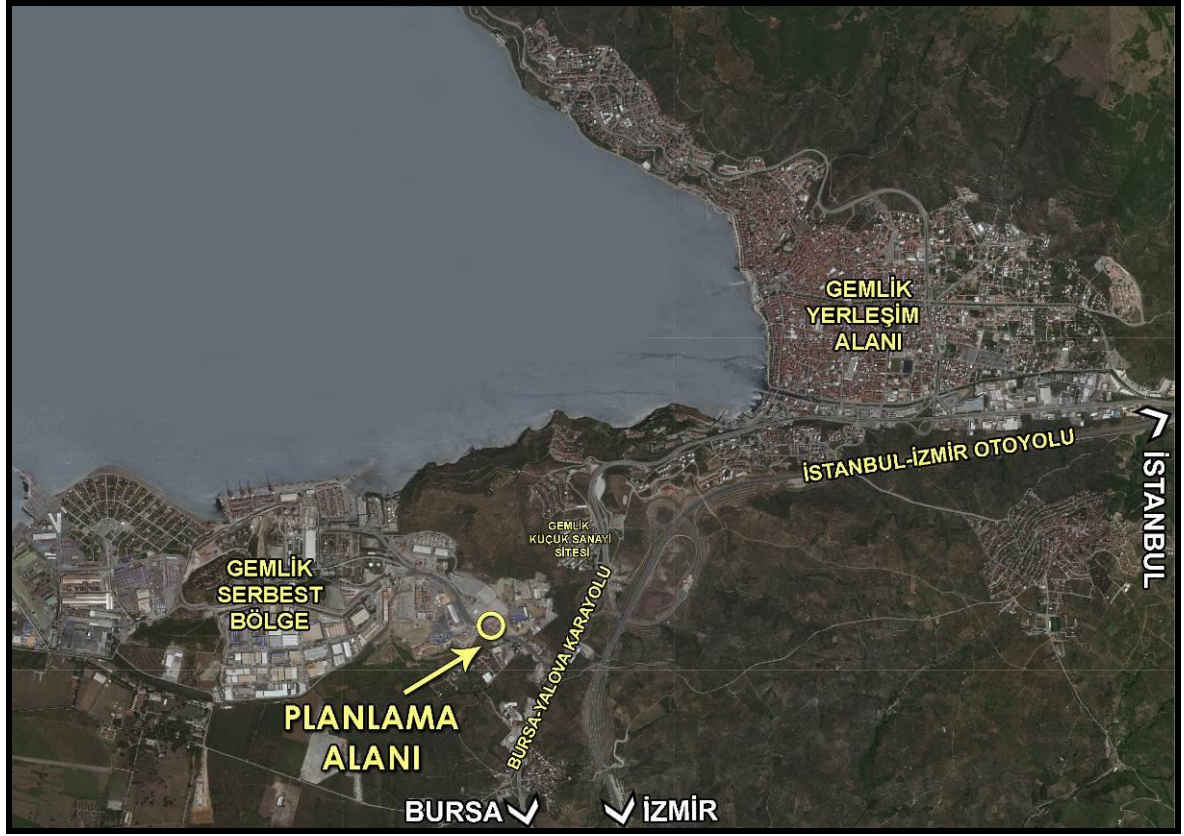
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Gemlik kentsel yerleşim alanının güneybatısında, Engürücük Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde yer almaktadır. Gemlik yerleşim alanına yaklaşık 3km mesafededir.

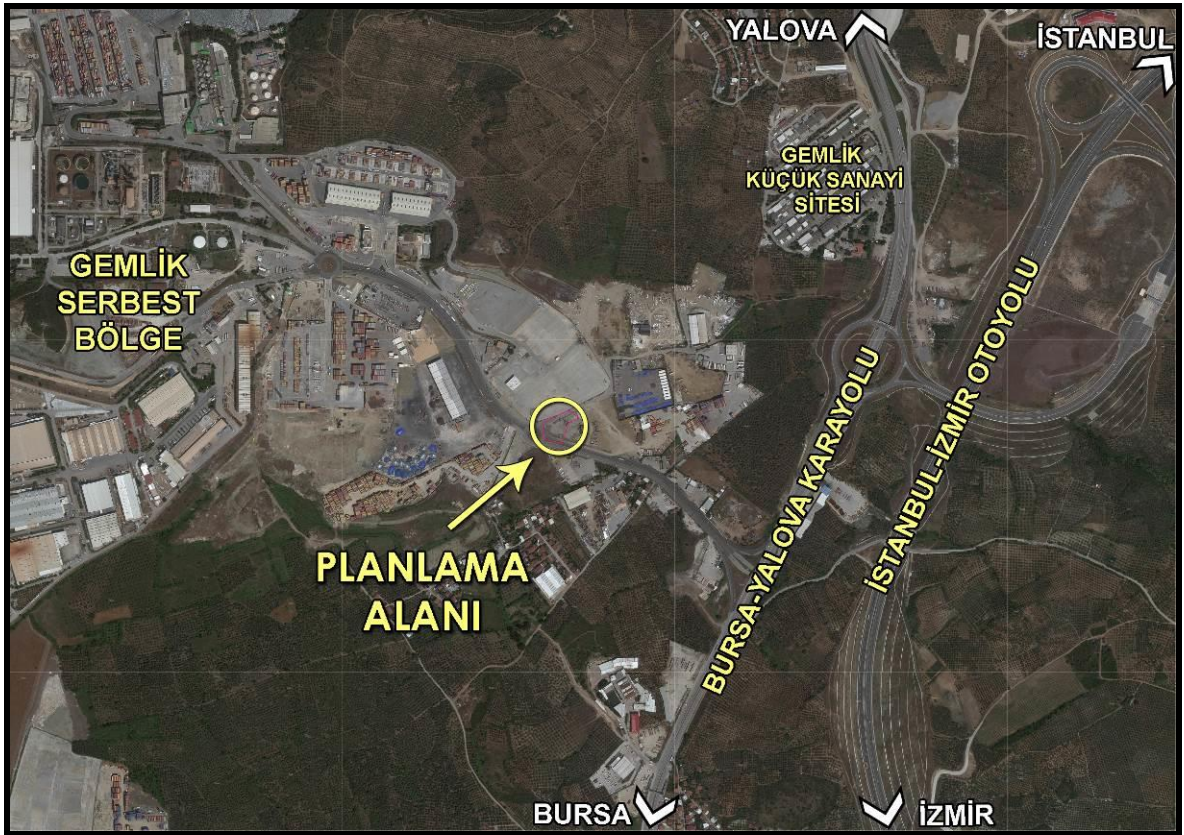
Alanının kuzeyinde Ata Mahallesi olarak bilinen konut alanları, kuzeydoğusunda Gemlik küçük sanayi alanı, doğusunda Bursa-Yalova karayolu ve İstanbul-İzmir Otoyolu'na bağlanan kavşak, batısında depolama ve Gemlik Serbest Bölgesi, kuzey ve kuzeybatısında depolama alanları ile sınırlıdır.

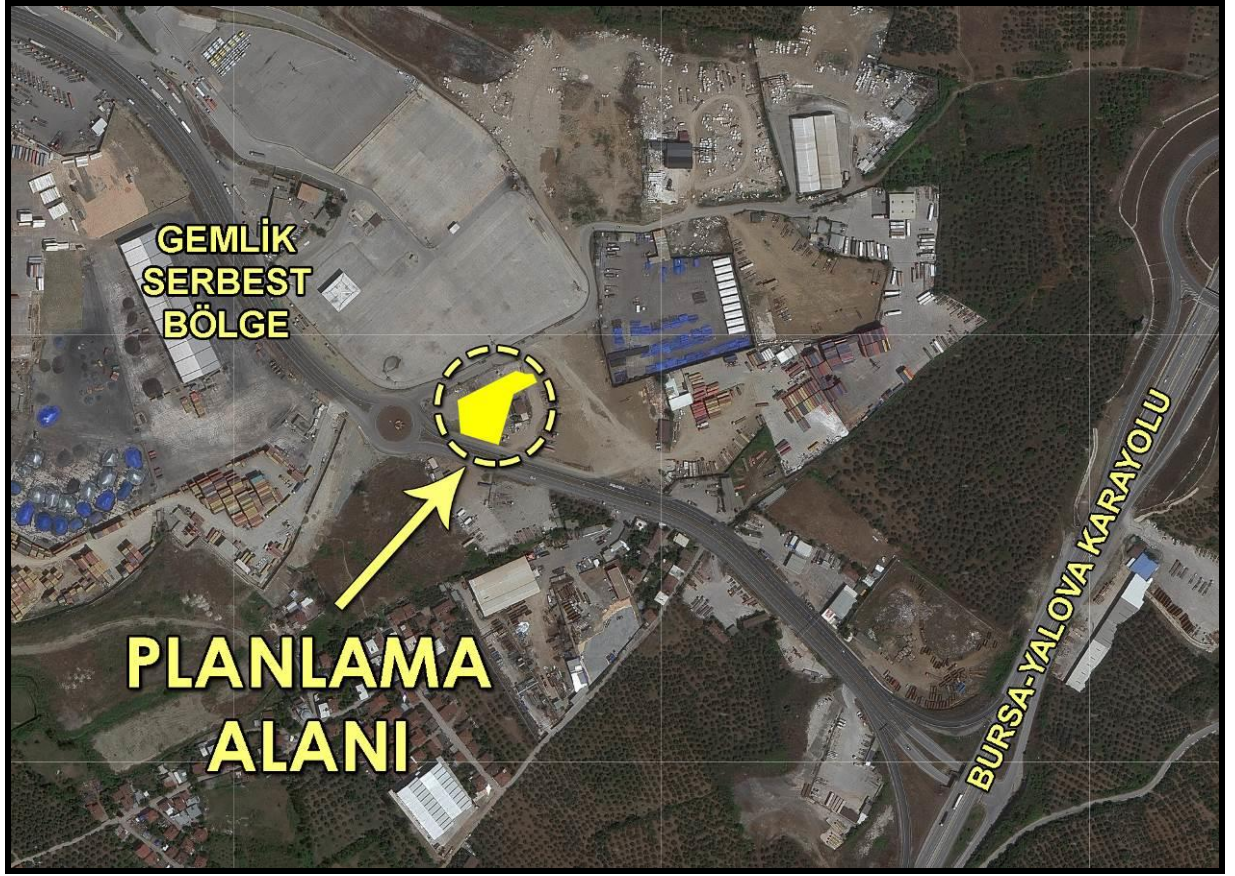
Planlama alanının bulunduğu bölge, kuzeydeki serbest bölge, depolama ve sanayi alanları ve limanlar ile Bursa-Yalova Karayolu ve İstanbul-İzmir Otoyolu'na bağlantıyı sağlayan ana ulaşım yollarının ve kavşakların, önemli doğalgaz ve enerji nakil hatlarının yer aldığı bir bölgedir.

Söz konusu kuzeyinde yer alan Gemlik körfezine yaklaşık 1,3km mesafededir.



Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi





Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli' nin 2020 yılı itibarıyla nüfusu 3.101.833 kişidir. Nüfus büyüklüğü itibarıyla Türkiye'nin 4. büyük ilidir. Yıllık nüfus artışı %1.50'dir.

Gemlik ilçesi Bursa İli' nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır. İlçenin nüfusu 2020 yılı itibarıyla 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.

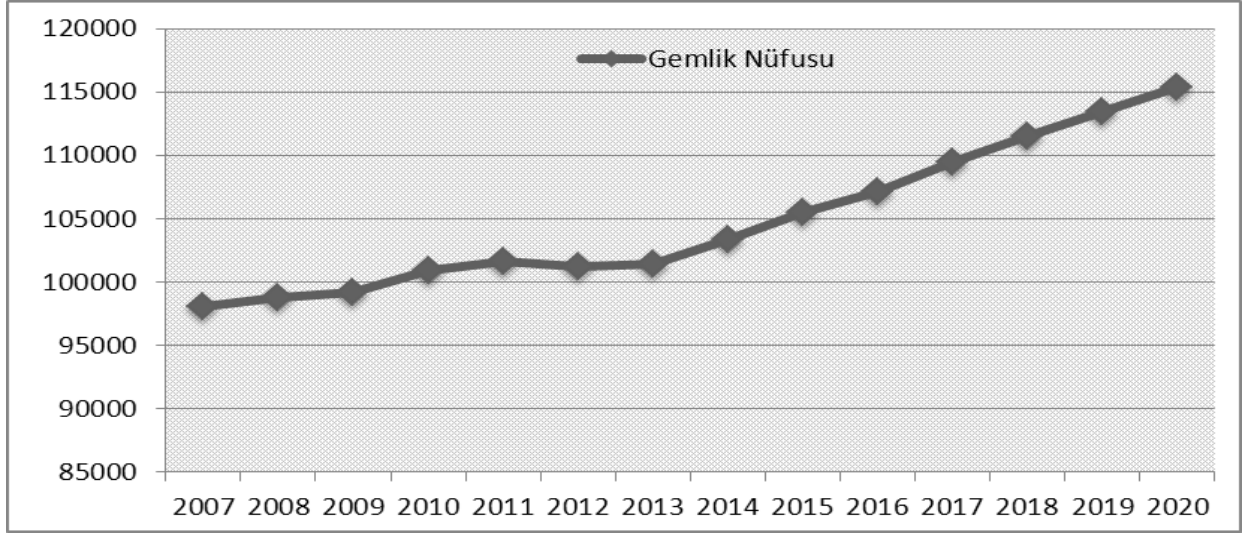
Gemlik İlçesi, 2020 yılı nüfus artış hızı %1.68' dir.

Tablo 1: Gemlik İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2010	100927	51451	49476
2011	101590	51734	49856
2012	101257	51200	50057
2013	101389	51076	50313
2014	103390	51923	51467
2015	105484	53148	52336
2016	107139	54003	53136
2017	109494	55263	54231
2018	111488	56295	55193
2019	113493	57427	56066
2020	115404	58074	57330

Yıllara bakıldığında 2012 yılında görülen azalma dışında nüfus düzenli artış göstermiştir.

Şekil 1: Gemlik İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği



Bursa, Türkiye içinde gelişmiş bölgeler arasında yer almaktadır. Ekonomik gelişmişlik göstergelerine göre illerin sıralamasında Bursa İli 81 il içinde 6. sırada yer almaktadır. Sosyal gelişmişlik göstergelerine göre illerin sıralamasında Bursa ili sağlık göstergeleri açısından 31'inci sırada, eğitim göstergeleri açısından 12. sırada, ilk/orta öğretim okullaşma oranı açısından 10. sırada yer almaktadır.

Bursa İlinde 2000 yılı itibarıyla hizmetler sektörü 1. sırada (%38), tarım sektörü 2. sırada (%34), imalat sektörü 3. sırada (%25) yer almaktadır. 1990-2000 yılları arasında bütün ilçe merkezlerinde tarım sektörü dışında diğer bütün sektörlerde artış yaşanmıştır. Bursa merkez ilçesi dışındaki tüm ilçelerde tarım sektörü 1. sıradadır.

Bursa İli, 2003 yılında DPT'nin yaptığı illerin ve bölgelerin sosyo ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmasına göre Bursa ili imalat sanayi gelişmişlik sıralamasında 4. sıradadır.

İldeki imalat sanayinde tekstil ve hazır giyim ile makine imalatı ve otomotiv ön plana çıkmaktadır.

Liman sayısı 8, organize sanayi sayısı 15'tir.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Türkiye'nin belli başlı sanayi bölgeleri arasında yer almaktadır. Türkiye genelinde 5 büyük sanayi alanı, bir serbest bölge ve birçok sanayi tesisi ilçede bulunmaktadır. İlçe sahip olduğu limanlarla, bir liman kenti özelliği taşımaktadır.

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 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, Gemlik yerleşim alanının güneybatısında Engürücük mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

Planlama alanının kuzeydoğu-güneybatı aksında yer alan dere için, Gemlik Belediyesi'nce hazırlatılan DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nce uygun bulunan dere ıslah projesi bulunmaktadır.

TEİAŞ' tan gelen 18/09/2014 tarih 4914 sayılı yazı ekindeki verilere göre planlama alanında enerji nakil hatları ve alanın kuzeyinde bir adet trafo alanı bulunmaktadır.

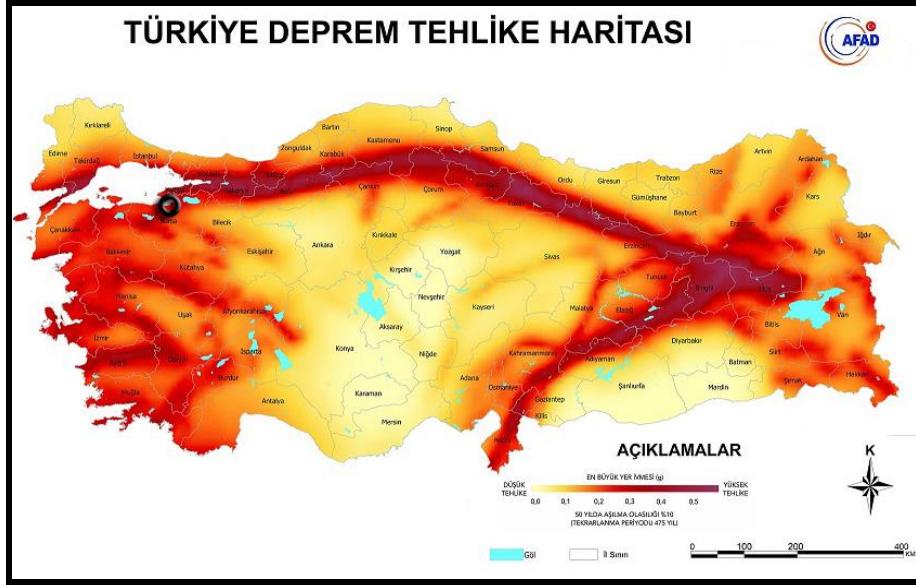
BOTAŞ'tan gelen 13/11/2018 tarih 44709 sayılı ekindeki veriye göre planlama alanının bulunduğu bölgede, kuzey-güney aksında Yumurtatepe-Gemlik Yüksek Basıncılı Doğalgaz Boru Hattı bulunmaktadır. AKSA'dan gelen 09/05/2014 tarih 2170 sayılı yazı ekindeki verilere göre planlama alanında AKSA doğalgaz boru hattı bulunmaktadır.

Planlama alanının kuzeydoğu-güneybatı sınırında içme suyu hattı bulunmaktadır.

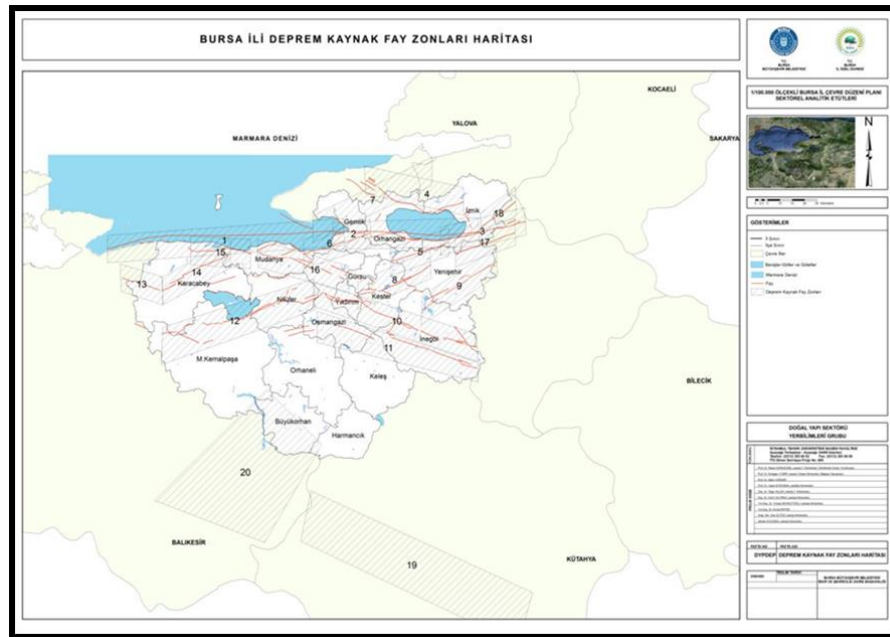
Planlama alanının doğusundan İstanbul-İzmir Otoyolu geçmektedir.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



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



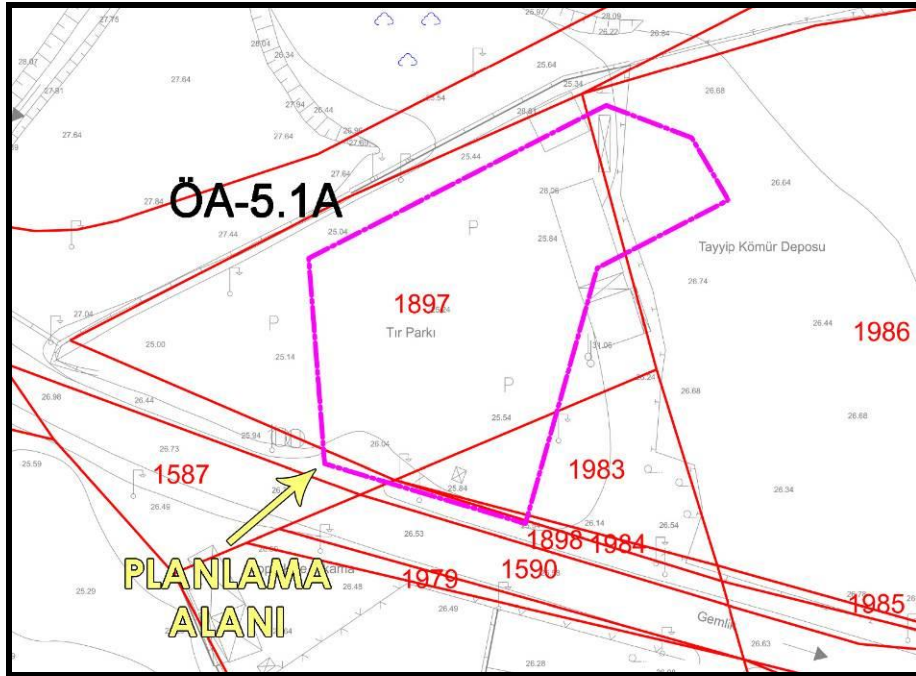
Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

İnceleme alanı 18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1.derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana geldiği görülmektedir. Gemlik ve çevresinde meydana gelen 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 Fayı, Gençali Fayı, Orhangazi Fayı'dır.

2.4.2.Jeolojik Yapı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19/02/2016 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporuna göre planlama alanı "önemli alanlar" da kalmaktadır.



Planlama Alanı Jeolojik Durumu

XIV.2. Önemli Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşma 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-5.1a olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
 - 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 taşıtılacağı 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.

2.4.3.Morfolojik Yapı

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğer Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

Planlama alanı; doğudaki Engürücük yerleşim alanının kuzeyinde Engürücük Ovası'nda yer almaktadır. Alanın çevresinde kuzey ve güneydoğu yönlerinde eğimli tepeler yükselmektedir.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Arazinin ortalama kot değeri 25m'dir. Alanın bulunduğu bölgenin arazi eğilimi kuzey-güney yönelimindedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi 1897 nolu parsel, Engürücük Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde, Gemlik serbest bölgesinde kalmaktadır. Kuzeydoğusunda Gemlik küçük sanayi sitesi yer almaktadır. Yakın çevresinde depolama alanları bulunmaktadır.

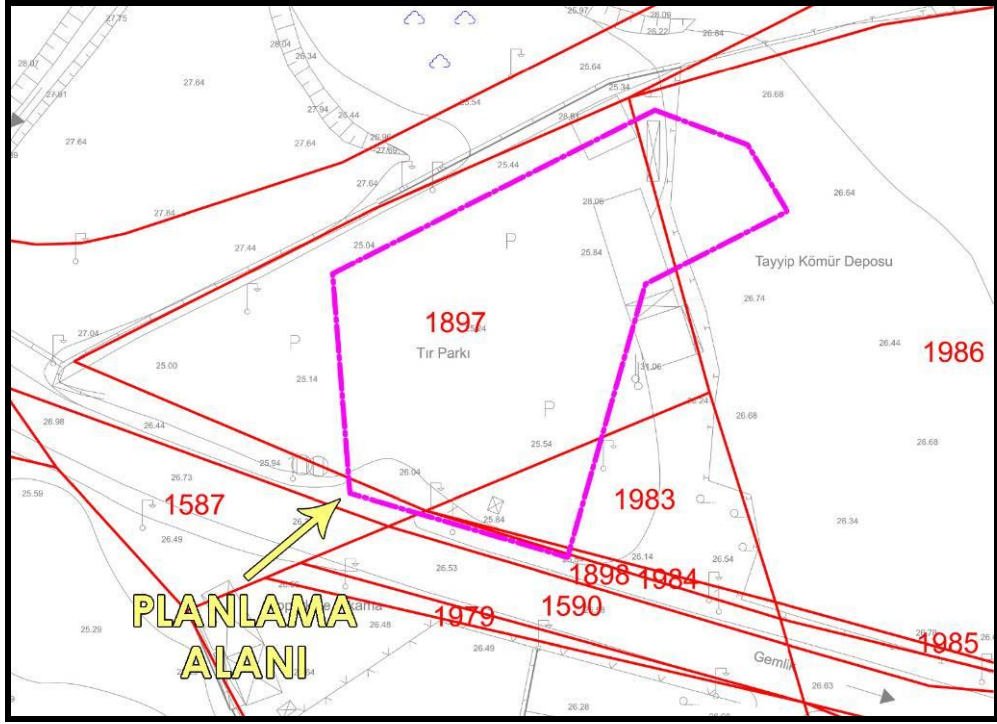
Planlama alanı güneyinde, doğusundan geçen Bursa-Yalova karayoluna bağlanan kavşaktan cephe almaktadır.

Mevcut durumda üzerinde 1 adet, 1 katlı bina ile prefabrik yapı mevcuttur. Geri kalan kısmı boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı özel mülkiyete aittir.

1897 nolu parselin tapu alanı 5.145 m²'dir.

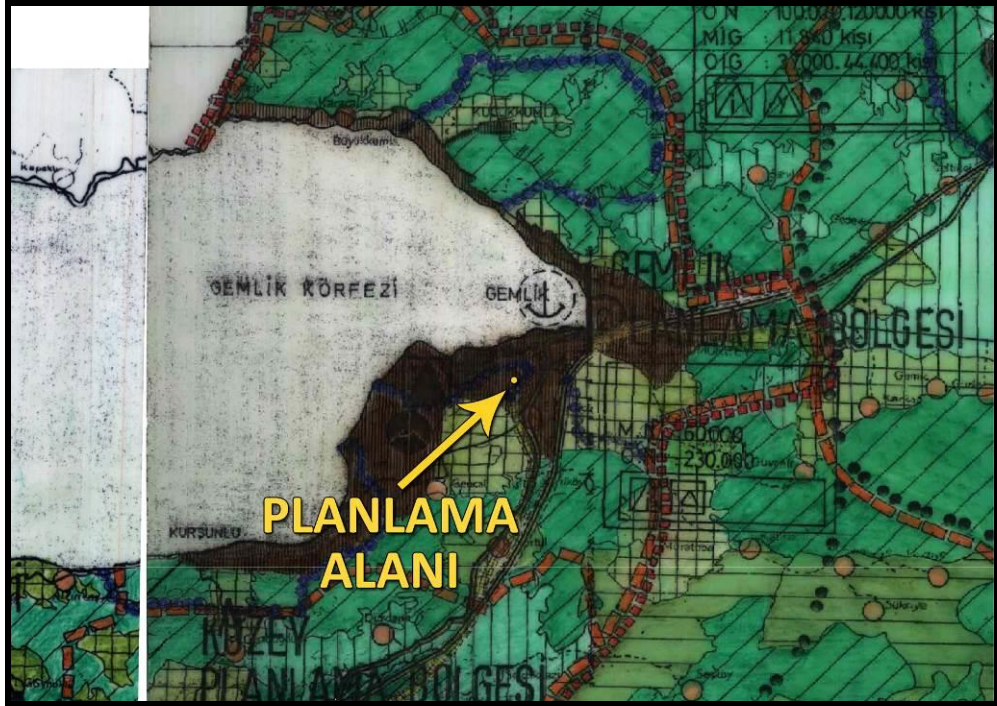


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

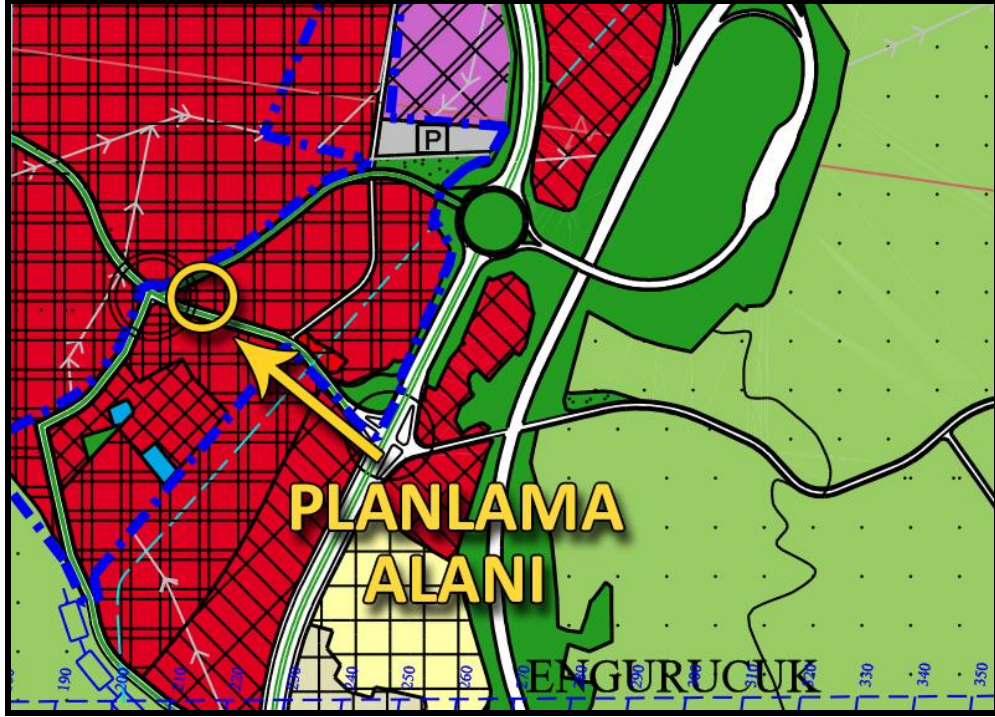
Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)" nda kalmaktadır.



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

2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

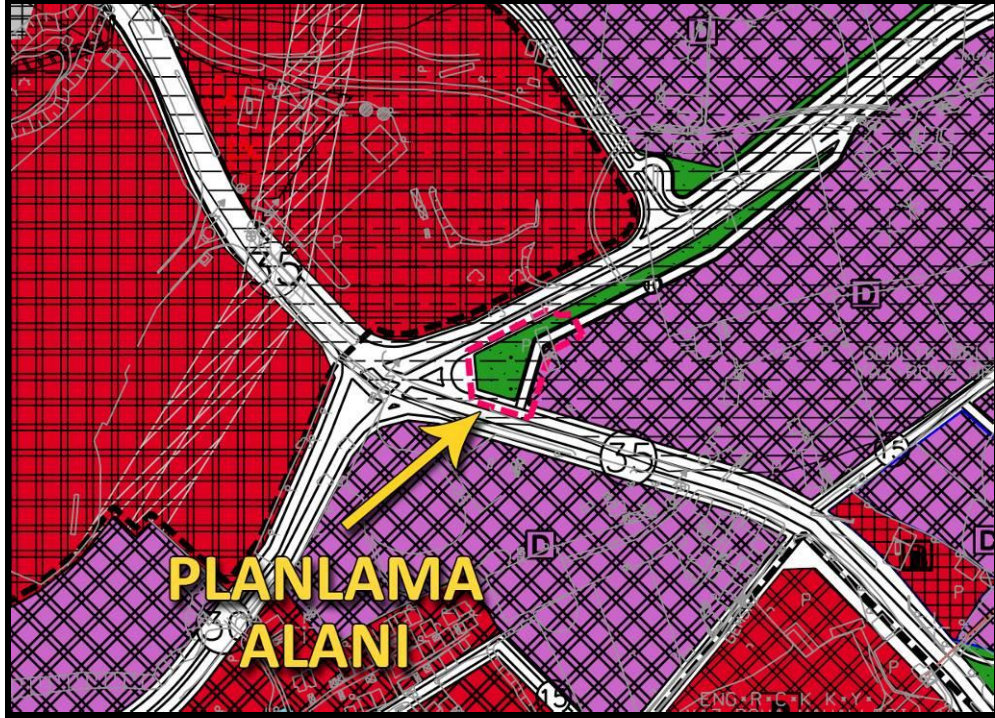
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Depolama Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

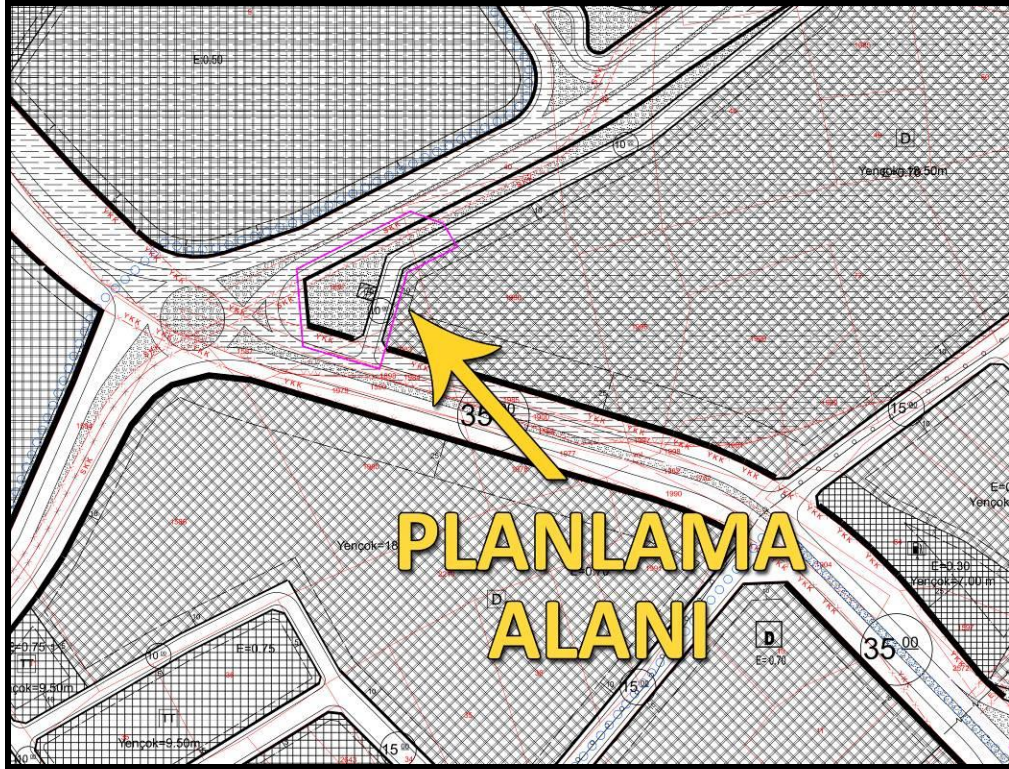
Planlama alanı; onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "Pasif Yeşil Alan" ile "Yol Alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, "Park Alanı", "Trafo Alanı" ile "Yol Alanı"nda kalmaktadır.



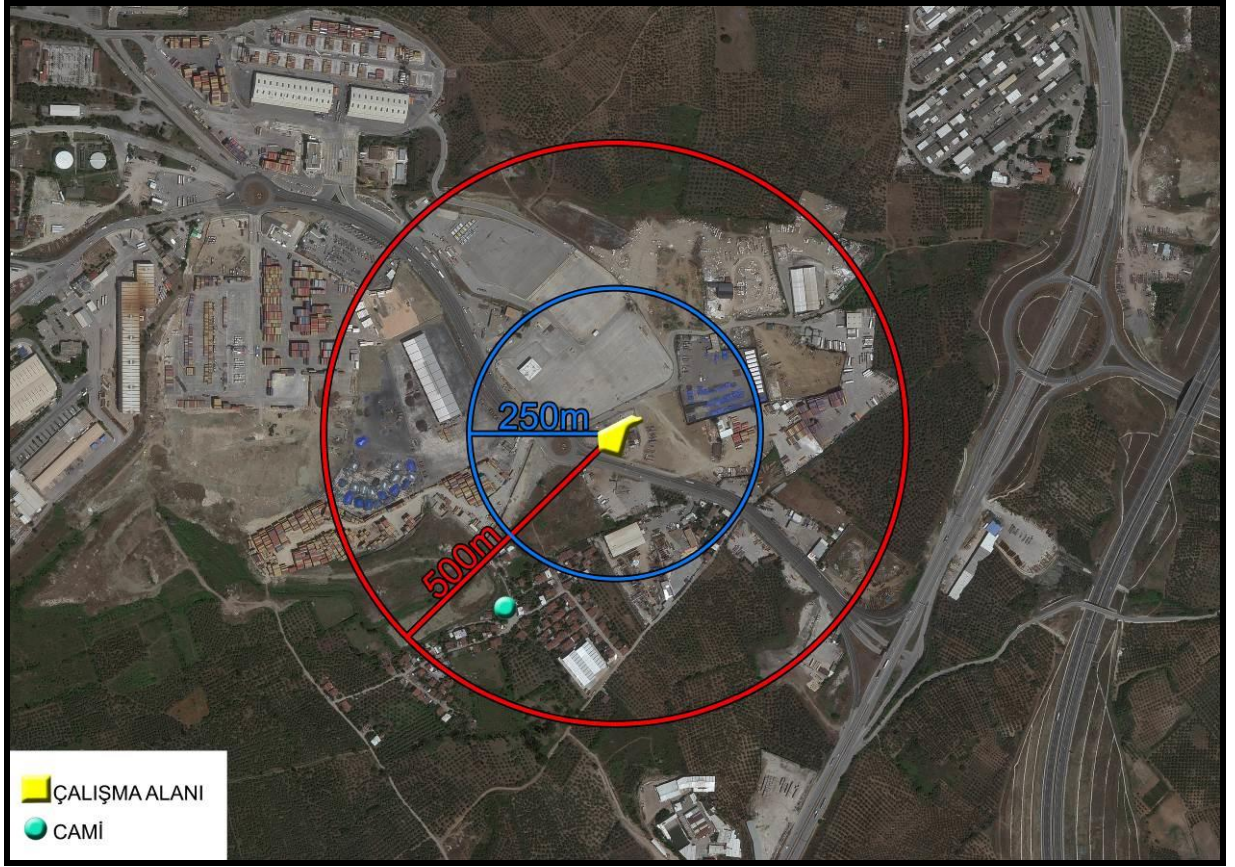
Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet cami yer almaktadır.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdur.

Planlama alanına ulaşım, güneyinden cephe aldığı, doğusundaki Bursa-Yalova karayoluna bağlanan 35m genişliğindeki taşıt yolu ve batısından cephe aldığı taşıt yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bölgenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı 2015 onay tarihli'dir. Planlama alanını kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ortaya çıkan sorunların çözülmesi amacıyla uygulama imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

Yapılan planlama çalışmaları doğrultusunda alt ve üst ölçekli imar planları arasındaki uyumsuzluğu gidermek amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planında da değişiklikler yapılması gerekmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 28.05.2021 tarih, 828 sayı ile onaylanmış ve askı ilanına çıkartılmıştır.

Askı ilanı sürecinde söz konusu plana yapılan itirazlar Bursa Büyükşehir Belediyesince değerlendirilmiş, uygun bulunan kısımlarda düzenleme yapılması talep edilmiştir.

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

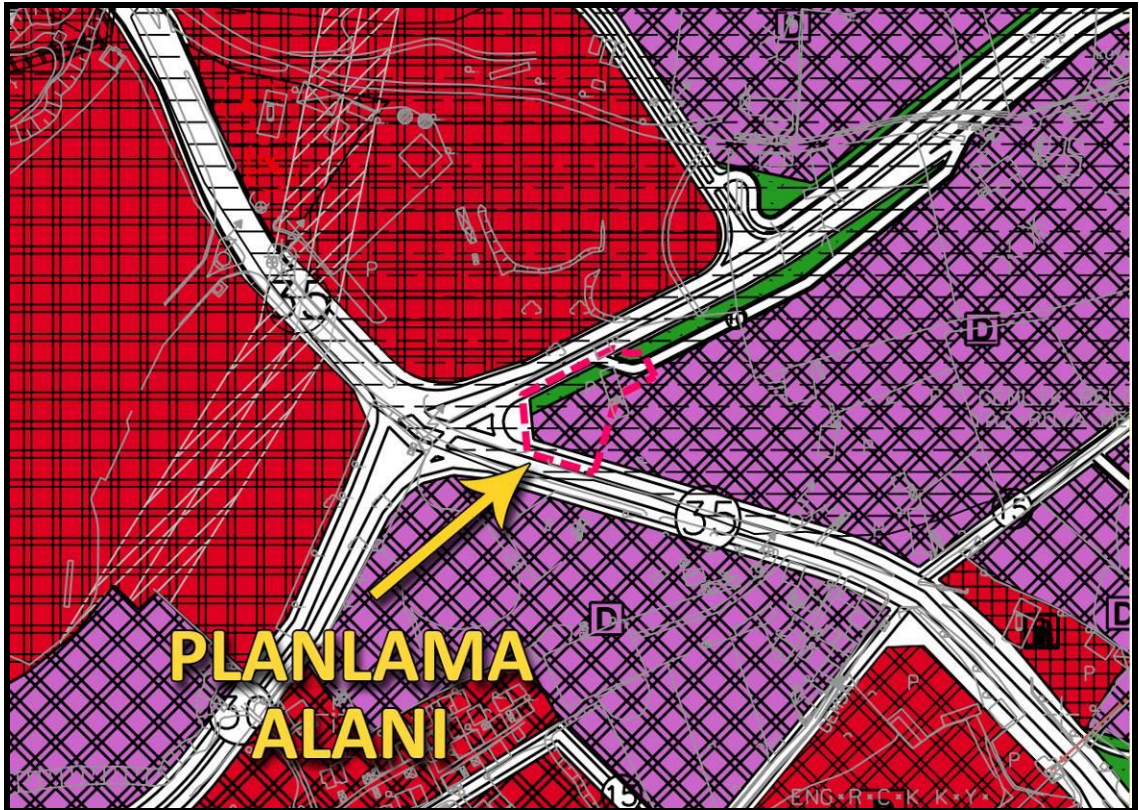
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, 1897 nolu parselin bulunduğu kısımda, Bursa Büyükşehir Belediyesince uygun görülen düzenleme yapılmıştır.

Söz konusu parselin bulunduğu kısım, bir önceki planda yeşil alan düzenlemesinde kalmaktadır.

Plana yapılan itirazın değerlendirilmesi sonucunda “depolama alanı” olarak planlanmış, parselin içinden geçen 10m’lik taşıt yolu bağlantısı kaldırılmış, 10m’lik yol parselin kuzey kısmında otoyola bağlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan	Öneri plan
Depolama	-	1.877
Pasif Yeşil Alan	1.951	578
Yol	982	478
Toplam	2.933	2.933



Planlama Alanının Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Bilgilerinize arz ederim.