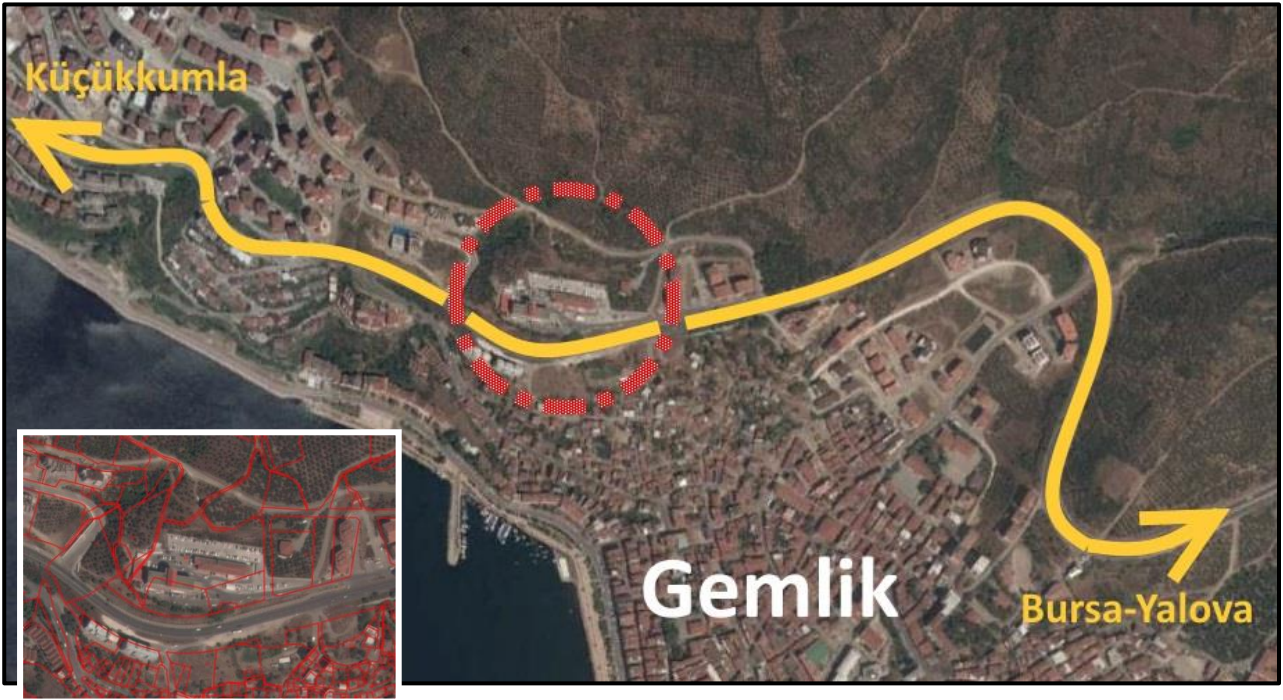


**GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ, H22A08B-H22A09A PAFTALAR,
344 ADA 1 PARSEL, 347 ADA 1-4 PARSELLER, 350 ADA 15 PARSEL ve
356 ADA 12-86 PARSELLERE İLİŞKİN GEMLİK PLANLANMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN KAPSAMI: Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A2 Pafta, 344 ada 1 parsel, 347 ada 1-4 parseller, 350 ada 15 parsel ve 356 ada 12-86 parsellerde ihtiyaç fazlası Hastane Alanı'nın, Konut Gelişme Alanı'na alınmasını kapsamaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANININ KONUMU: Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik ilçe merkezinin kuzeyinde, Bursa-Gemlik-Kumla-Armutlu bağlantısını sağlayan Gemlik Çevre Yolu üzerinde yer almaktadır.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

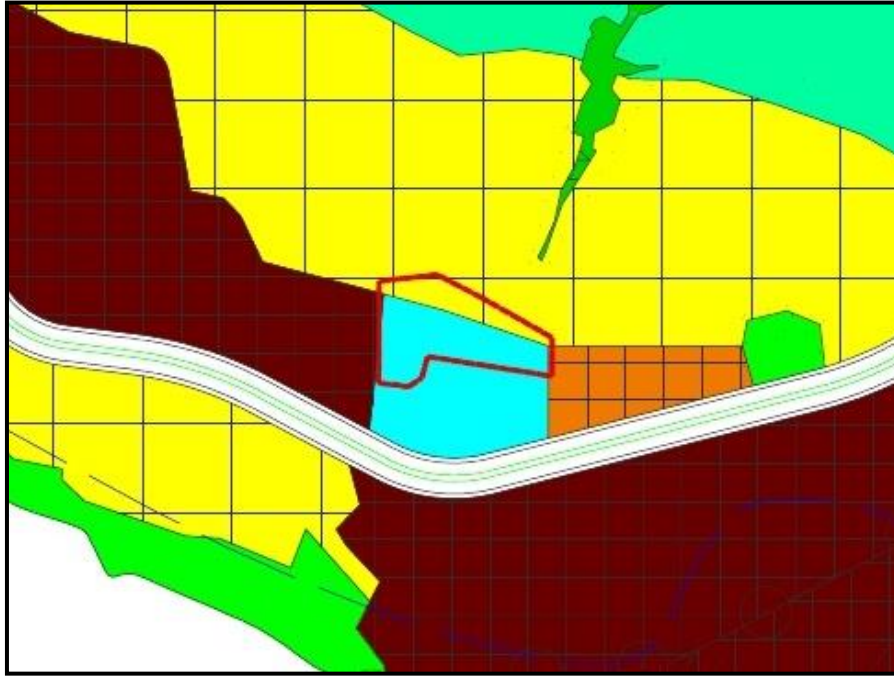
Yükselti- Eğim Durumu: Söz konusu alanın deniz seviyesinden ortalama yüksekliği yaklaşık 100 m'dir ve orta eğimli bir yapıdadır. Eğim oranı %19 civarındadır.

Mevcut Arazi Kullanım Durumu: Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında, yalnızca 356 ada 86 parsel üzerinde Gemlik Devlet Hastanesi'ne ait

hizmet binaları yer almaktadır. Ancak bu yapılar plan değişikliği sınırları içerisinde yer almamaktadır. Plan değişikliğine konu alan üzerinde herhangi bir yapı ve kullanım bulunmamaktadır.

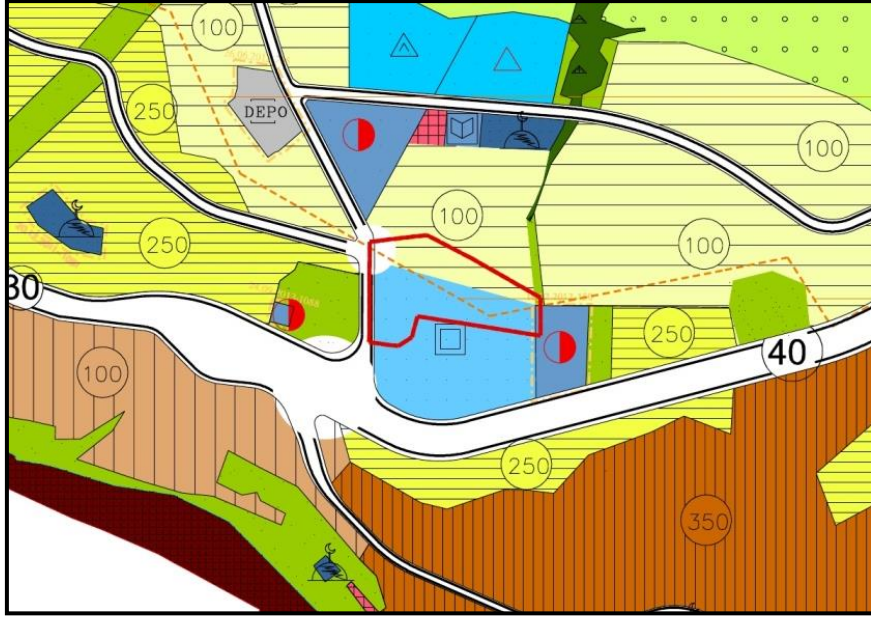
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

- **Planlama Alanı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:** Plan değişikliğine konu taşınmazlar 12.04.2007 tarih ve 218 karar numarası ile Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Donatı Alanı ve Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'nda yer almaktadır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

- **Planlama Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:** 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı kararla onaylanan Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Plan değişikliği kapsamındaki toplam 9.926 m² alanın 3.378 m² olan %34.04'lük kısmı Az Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı'nda, 6548 m² olan %65.96'luk kısmı da Sağlık Tesisleri Alanı'nda kalmaktadır.



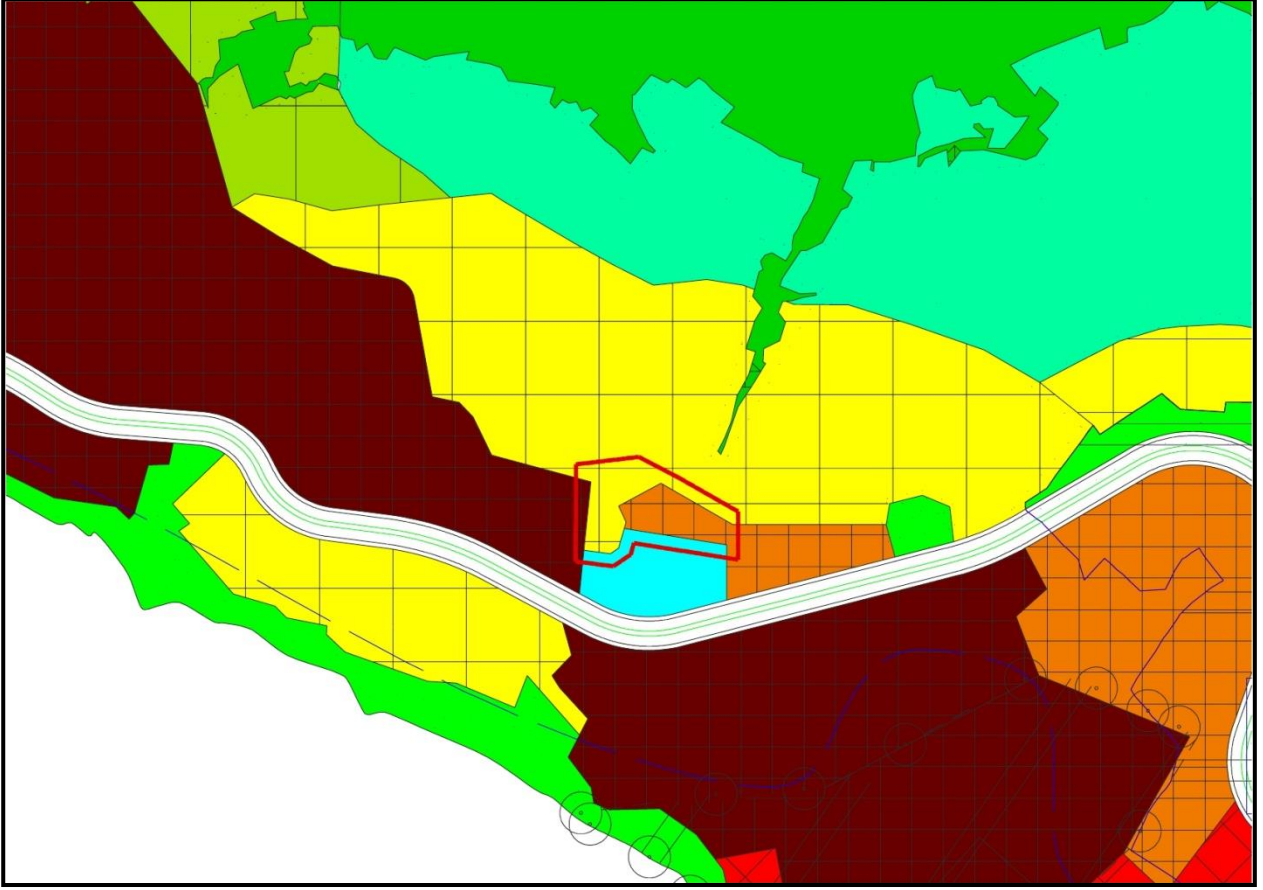
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** Plan değişikliğine konu taşınmazlar 15.06.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planında Hastane Alanı, Rekreasyon Alanı ve İmar Yolu olarak planlıdır.

ÖNERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Halihazırda faal olarak hizmet veren Gemlik Devlet Hastanesi, Gemlik Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kentsel Donatı Alanı olarak tanımlanan Gemlik Devlet Hastane'si genişleme alanı ile birlikte kurgulanmış olup, yürürlükteki nazım plan incelendiğinde plan değişikliğine konu alanın çevresinde de gelecekte doğacak sağlık hizmeti talebine uygun gelişme olanakları sağlayacak alanlar bulunmaktadır. 15.09.2011 tarih 747 sayılı kararla onaylanan nazım imar planı ve 19.01.2012 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı Gemlik İlçesinde yeni bir Hastane Alanı yapılmasının süreci başlatılmıştır. Kent ölçeğinde hizmet verecek büyüklükteki Hastane Alanı, Hamidiye Mahallesi'nde yapılacak olup inşaatı devam etmektedir. Bölgedeki gelişme yönü ve gelişmenin Cumhuriyet Caddesi üzerinde doğrusal olarak gerçekleştiği göz önünde bulundurulduğunda, Gemlik Devlet Hastanesi'nin üzerinde bulunduğu arazide bir sağlık tesisi gelişimi bölgedeki ulaşımı ve hizmet kalitesini olumsuz etkileyecektir. Ayrıca, Mevcut tesisin plan değişikliğine konu alan üzerinde herhangi bir gelişme ihtiyacının olmadığı ve mevcut kullanım alanının sunulan hizmet açısından yeterli olduğu bilgisi şifaen edinilmiş

olup konu ile ilgili yazışmalar devam etmektedir. Bu doğrultuda, plan değişikliği kapsamındaki ihtiyaç fazlası olan ve özel mülkiyete konu alanlardaki konut gelişiminin, çevresindeki konut yoğunluğu ile uygun olacak şekilde düzenlenerek Gelişme Konut Alanı kullanımının getirilmesi uygun görülmüştür.



Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
SEYREK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI	3,378.93	34.04%	4,458.37	44.91%
YÜKSEK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI	0.00	0.00%	5,468.62	55.09%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	6,548.06	65.96%	0.00	0.00%
TOPLAM	9,926.99	100.00%	9,926.99	100.00%

Belirtilmeyen Hususlarda Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.