

**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 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A08B-H22A09A paftalar, 344 ada 1 parsel, 347 ada 1-4 parseller, 350 ada 15 parsel ve 356 ada 12-86 parsellerde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; yürürlükteki planlarda, söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ihtiyaç fazlası yaklaşık 6.548 m² hastane alanının, bölgede doğacak konut ve yeşil alan ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak Konut Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesi hedeflenmektedir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik ilçe merkezinin kuzeyinde, Bursa-Gemlik-Kumla-Armutlu bağlantısını sağlayan Gemlik Çevre Yolu üzerinde yer almaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

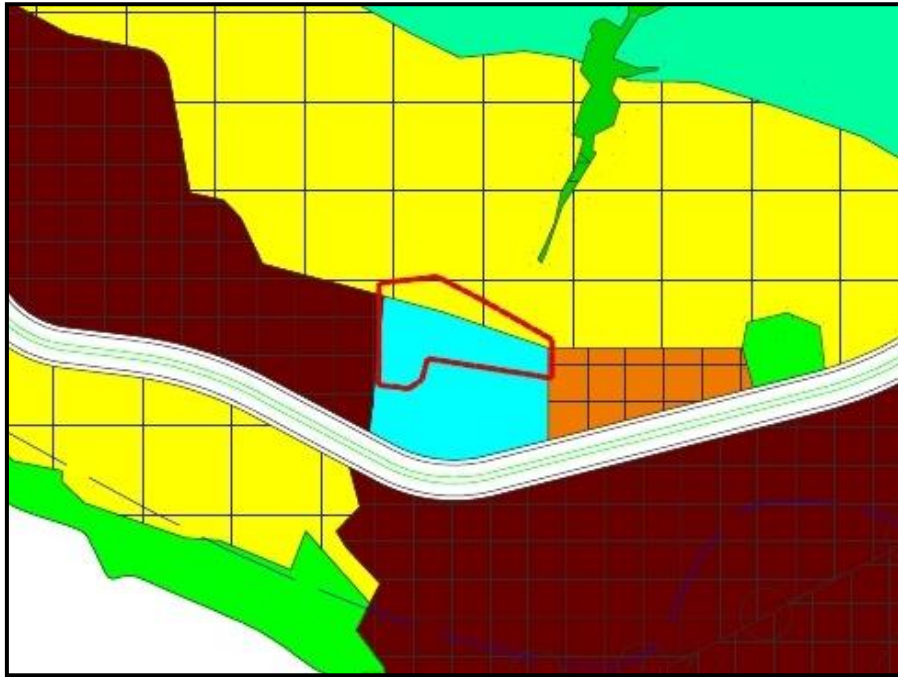
Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında, yalnızca 356 ada 86 parsel üzerinde Gemlik Devlet Hastanesi'ne ait hizmet binaları yer almaktadır. Ancak bu yapılar plan değişikliği sınırları içerisinde yer almamaktadır.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu 344 ada 1 parsel, 347 ada 1 parsel, 350 ada 15 parsel ve 356 ada 12 parselin mülkiyeti özel, 347 ada 4 parsel ile 356 ada 86 parselin mülkiyeti ise Maliye Hazinesi'ne aittir.

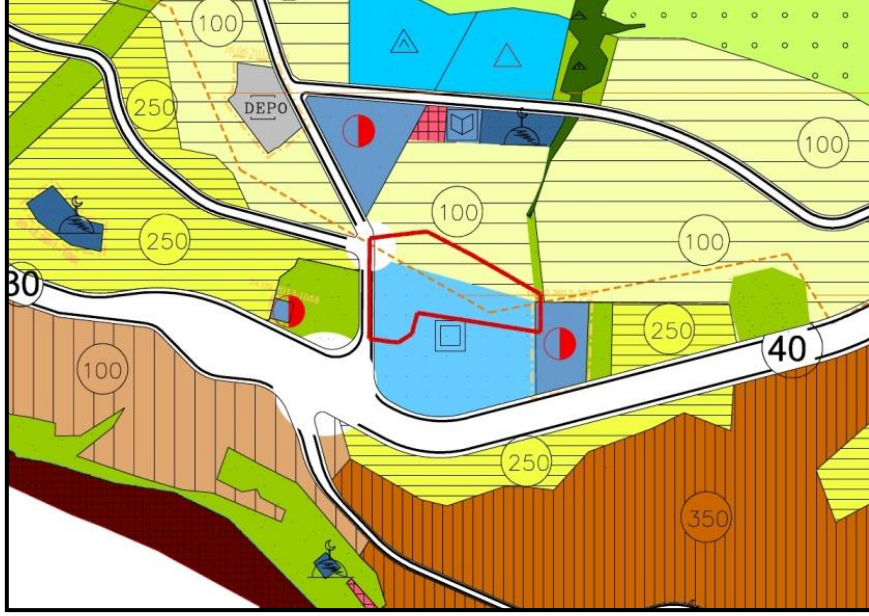
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan 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 Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda yer almaktadır.



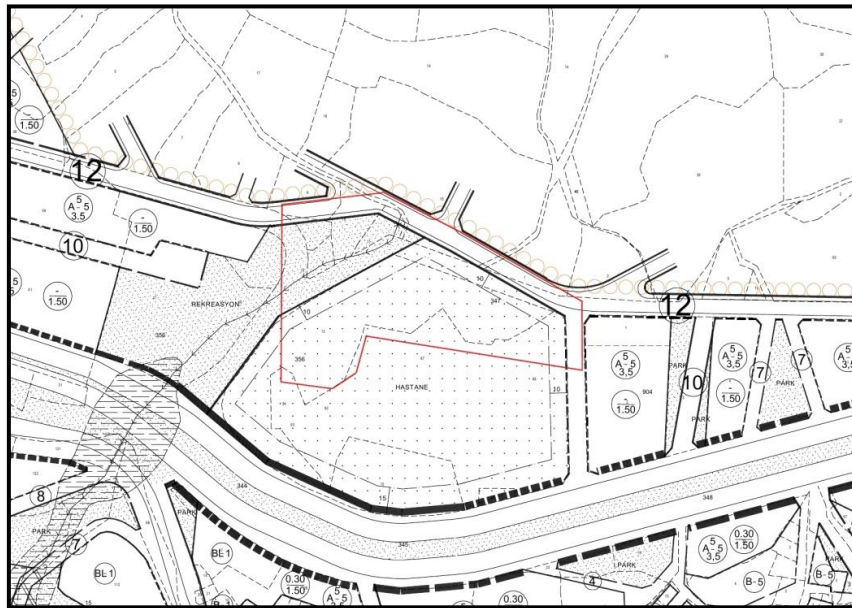
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 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'lık kısmı da Sağlık Tesisleri Alanı'nda kalmaktadır.



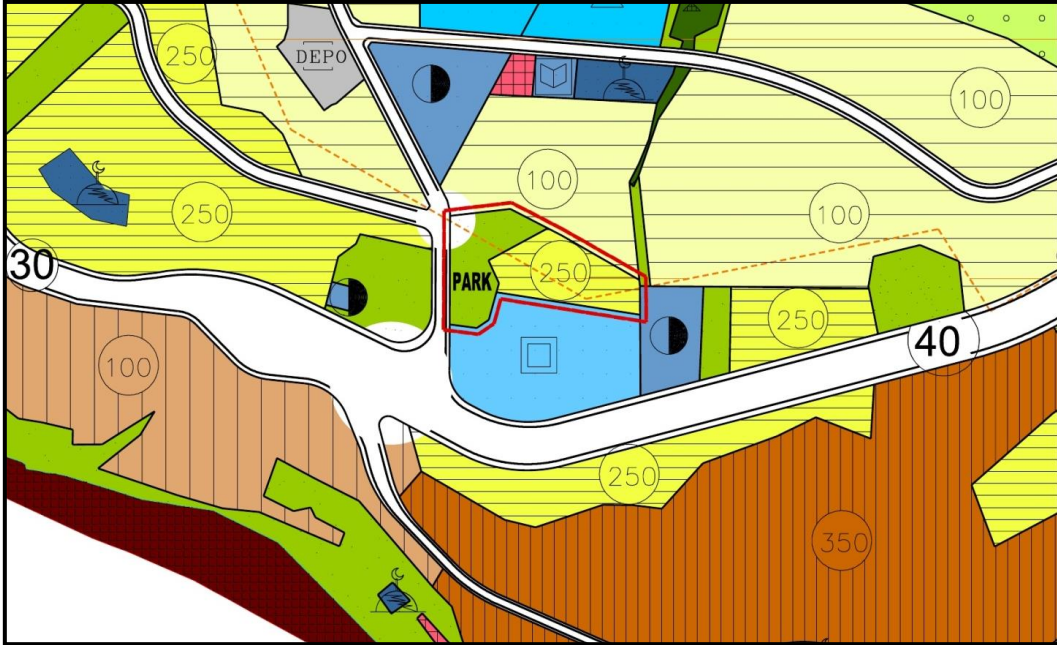
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Nazım İmar Planı Değişikliği: Halihazırda faal olarak hizmet veren Gemlik Devlet Hastanesi, Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda hastane 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 Konut Alanı kullanımının getirilmesi uygun görülmüştür. Hazırlanan plan değişikliği ile 9.926 m² olan planlama alanının 5.468 m² (%55)'si Konut Alanı (250 kişi/ha), 4.458 m² (%45)'si Park Alanı olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama Alanı Kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI (100 Kİ/HA)	3,378.93	34.04%	0.00	0.00%
KONUT ALANI (250 Kİ/HA)	0.00	0.00%	5,468.62	55.09%
PARK ALANI	0.00	0.00%	4,458.37	44.91%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	6,548.06	65.96%	0.00	0.00%
TOPLAM	9,926.99	100.00%	9,926.99	100.00%

Plan değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.