

**GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ, H22A08B-H22A09A PAFTALAR,
344 ADA 1-2 PARSELLER, 347 ADA 1-4 PARSELLER, 350 ADA 15 PARSEL ve
356 ADA 84-86 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 1-2 parseller, 347 ada 1-4 parseller, 350 ada 15 parsel ve 356 ada 84-86 parsellerde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; söz konusu alan içerisinde yapılacak olan 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Madde Uygulaması ile oluşacak net imar parsellerinin geometrik formlarının daha düzgün hale gelmesi ve birbirlerinden bağımsız olarak oluşturulabilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile değişikliğe konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi 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:

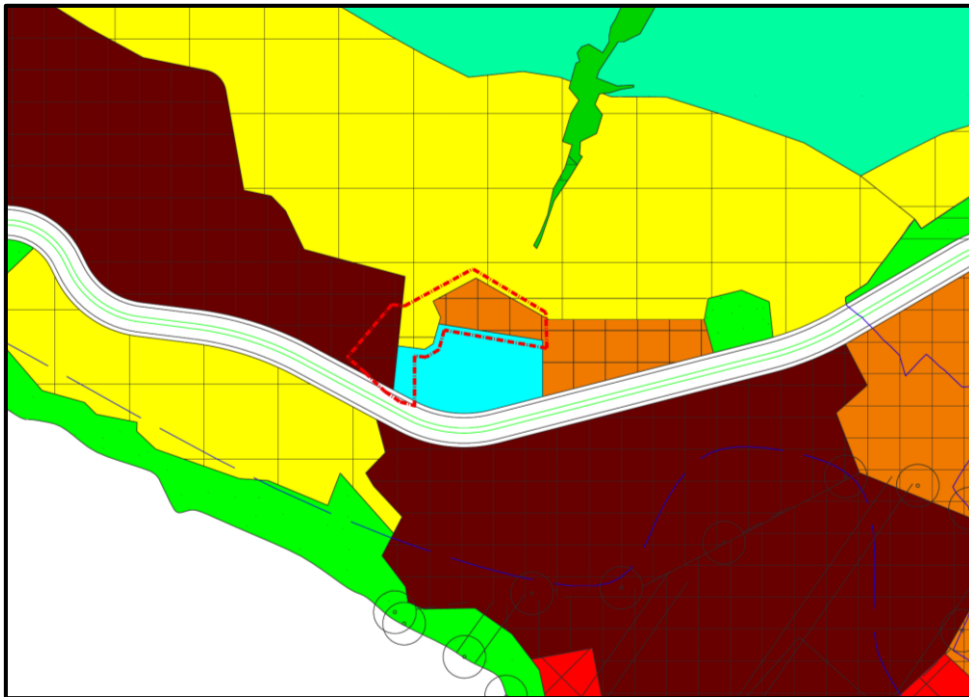
Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında, yalnızca 356 ada 86 parsel üzerinde Gemlik Devlet Hastanesi'ne ait hizmet binaları yer almaktadır.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu 344 ada 1-2 parsel, 347 ada 1 parsel, 350 ada 15 parsel mülkiyeti özel, 347 ada 4 parsel ile 356 ada 84-86 parsellerin mülkiyeti ise Maliye Hazinesi'ne aittir.

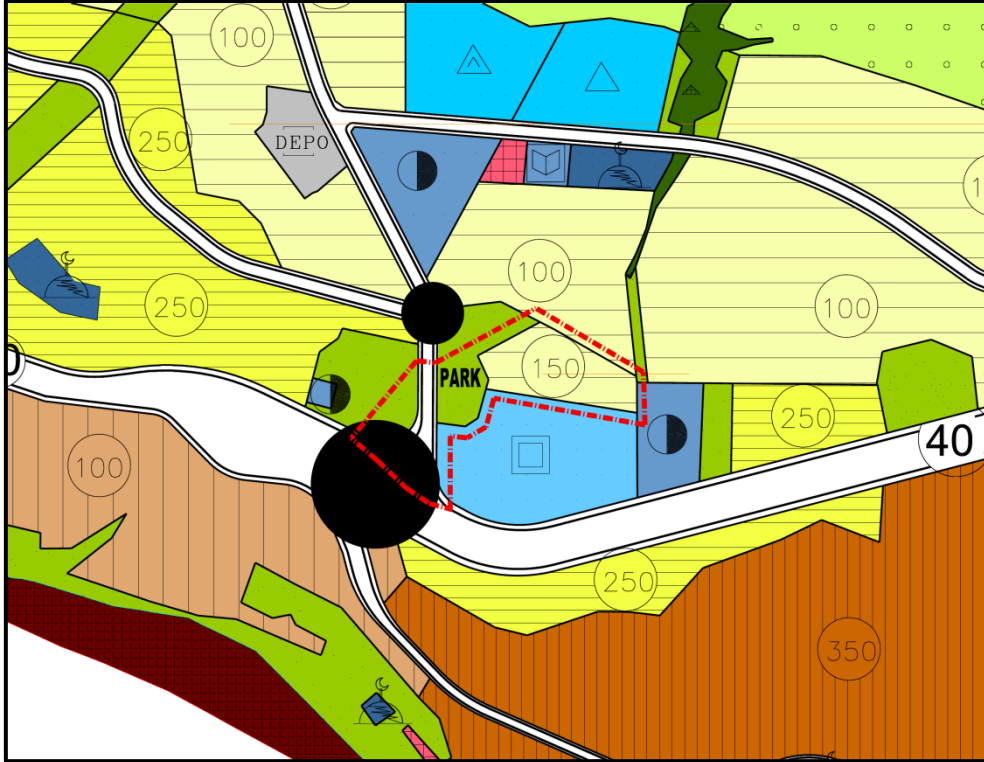
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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 Planı ve 22.09.2016 tarih ve 1830 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında Kentsel Donatı Alanı, Yüksek Yoğunluklu Meskun, Sağlık Alanı ve Gelişme Konut Alanı ile Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.



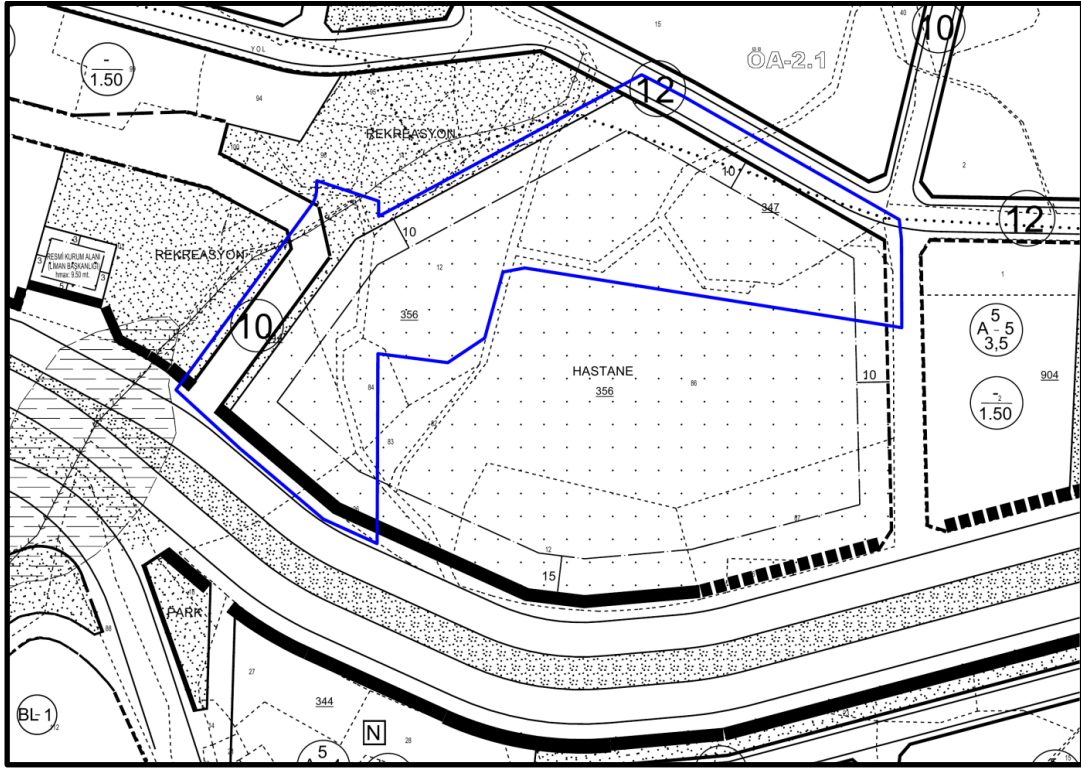
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı kararla onaylanan Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 22.09.2016 tarih ve 1830 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında toplam 10.734 m² alanın 5.468 m² olan %50,94'lük kısmı Az Yoğunluklu (150 ki/ha) Konut Gelişme Alanı'nda, 2.837 m² olan %26,43'lük kısmı Park Alanı, 10 m² olan %0,10'luk kısmı da Sağlık Tesisleri Alanı ve 2.417 m² olan %22,52'lik kısmı da Yol Alanı olarak planlıdır.



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, Park Alanı ve İmar Yolu olarak planlıdır.



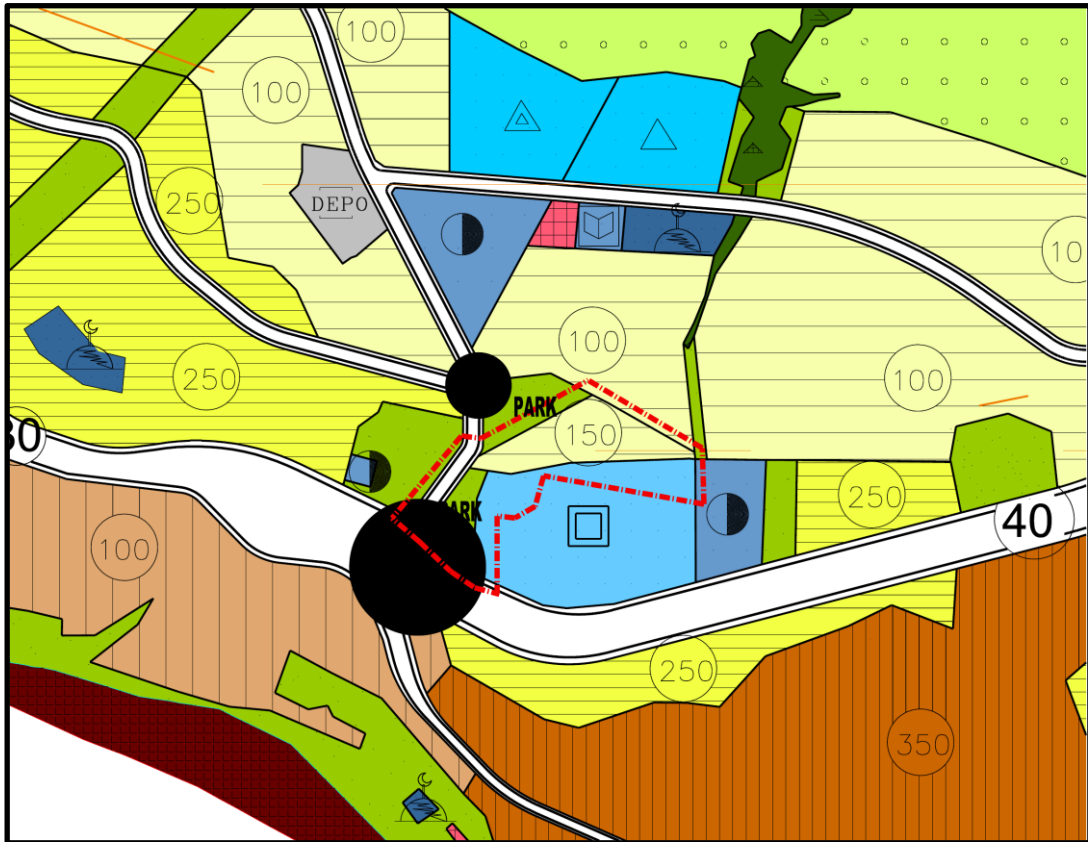
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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 alınmış olup Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 08.06.2016 tarih ve 769 sayılı yazısında da “.... Söz konusu alanla ilgili yapılacak olan imar planı değişikliğinde Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır” denmektedir.

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 getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.09.2016 tarih ve 1830 sayılı meclis kararı ile uygun görülmüştür. Nazım imar planı değişikliği sonrasında hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği Gemlik Belediye Başkanlığı'na sunulmuş ve imar komisyonunda yapılan düzenlemeler sonucunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gemlik Belediye Meclisince uygun görülmüştür.

Gemlik Belediye Meclisinde uygun görülen ve onay için Bursa Büyükşehir Belediye gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine uygunluk sağlaması amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile 10.734 m² olan planlama alanının 4.909 m² olan %45,74'lik kısmı Az Yoğunluklu (150 ki/ha) Konut Gelişme Alanı, 1.689 m² olan %15,74'lik kısmı Park Alanı 2.927 m² olan %27,27'lik kısmı Sağlık Tesisleri Alanı 1.207m² olan %11,25'lik kısmı da Yol Alanı olarak düzenlenmiştir.



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 (150 Kİ/HA)	5,468.62	50.94%	4,909.54	45.74%
PARK ALANI	2,837.30	26.43%	1,689.79	15.74%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	10.68	0.10%	2,927.68	27.27%
YOL ALANI	2,417.88	22.52%	1,207.47	11.25%
TOPLAM	10,734.48	100.00%	10,734.48	100.00%

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