



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ
344 ADA 1-2-26 PARSELLER, 345 ADA 12-26 PARSELLER, 347 ADA 1-4
PARSELLER, 350 ADA 15 PARSEL, 356 ADA 11-12-83-84-86-87 PARSELLERE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2021 tarih ve ___sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 344 ada 1-2-26 parseller, 345 ada 12-26 parseller, 347 ada 1-4 parseller, 350 ada 15 parsel, 356 ada 11-12-83-84-86-87 parsellerde 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği yapılmasındaki amaç, yürürlükteki planlarda, söz konusu taşınmazlar üzerinde İl Sağlık Müdürlüğü'nden 08.06.2016 tarih ve 769 sayılı kurum görüşü yazısına istinaden yer alan ihtiyaç fazlası hastane alanının, bölgede doğacak konut, özel sosyal tesis alanı ve yeşil alan ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak Konut Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ile Park ve Yeşil Alana dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Plan değişikliği yapılan alan 27,604.18 m2 büyüklüğündedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA 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 Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Gemlik ilçesi 1970 yılında devlet eliyle kurulan Suni İpek Fabrikası'nın kurulmasından sonra nüfus artış hızında önemli bir sıçrama yaşamıştır. 1970 yılından sonra sanayileşmenin hızla artmasıyla kentsel ve toplam nüfusta artış gözlenirken, kırsal nüfusta azalma gözlenmiştir.

Özellikle 2001 yılında Bursa Serbest Bölgesi'nin ticari faaliyetlere başlaması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle kent, hızlı şekilde göç almaya başlamış ve kentsel nüfus büyük oranda artmıştır. 2000- 2008 yılları arasında kentsel nüfus 63.710'tan 90.592'a çıkmıştır. Toplam nüfus 2019 yılı itibarıyla 113.493'tür.

Orhaniye Mahallesi, Gemlik geleneksel kent merkezinin kuzeybatısında; Marmara denizi ile kuzey 1. etap gelişme alanları arasında kalan tamamı ile kentsel yerleşik alanlardan oluşan bir mahalle statüsündedir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Gemlik; İstanbul, Bursa, İzmit gibi büyük kentlerin kesişme noktasında bulunan limanı, verimli tarım toprakları, gelişmekte olan sanayi alanları ve artan işgücü potansiyeliyle ekonomik anlamda büyümekte olan bir yerleşmedir. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) 2004 yılı verilerine göre Gemlik, Bursa Metropolitan Alanı içerisinde, merkez ilçeden sonra en gelişmiş ilçe olarak geçmektedir. Günümüz standartlarında ise merkez ilçelerden sonra gelen en gelişmiş ilçe olarak söylenebilir.

Yerleşmede ekonomik yapının temelini oluşturan sektör tarımdır. Tarımsal faaliyetler bazında en önemli pay zeytin üreticiliğine aittir.

İlçede ülkemizin 4. büyük "Serbest Bölgesi" yer almaktadır. Ayrıca "Borusan", "Borçelik", "Gemlik Gübre Sanayi", "Çimtaş", "MKS" gibi ağır sanayi tesisleri, bir adette küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlçe konumu ve sahip olduğu liman sayesinde ülke ve bölgesi içinde önemli bir lojistik merkezidir.

İlçe sınırları içindeki tarımsal faaliyetlerin, sanayi, liman-lojistik- depolama işlevlerin yoğunluğu kent merkezindeki hizmetler sektöründe hızlı gelişmeye neden olmuştur. Özellikle son yıllarda toplumsal ve kişisel hizmetler, ticaret, mali kurum ve sigortacılık alt sektörlerinde önemli gelişmeler yaşanmaktadır.

Turizm faaliyetleri açısından da yerleşme oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Gemlik körfezi Marmara'nın önemli deniz turizmi alanlarından biri olarak nitelendirilebilir. Gemlik Belediye sınırları içinde kalan Küçükkumla, Büyükkumla, Karacaali, Narlı, Kurşunlu yerleşim alanlarında ikinci konut niteliğinde konutlar, turistik otel, kamplar ve pansiyonlar turizme hizmet etmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı içerisinde teknik altyapıda alanlarında önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Planlama alanının güneyinden geçen Cumhuriyet Caddesi (Gemlik-Armutlu Karayolu) bölgenin en önemli ulaşım arterlerindendir. Mevcut ana yol güzergahı olan Cumhuriyet Caddesi nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise asfalt yol şeklindedir.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanın yakın çevresinde atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

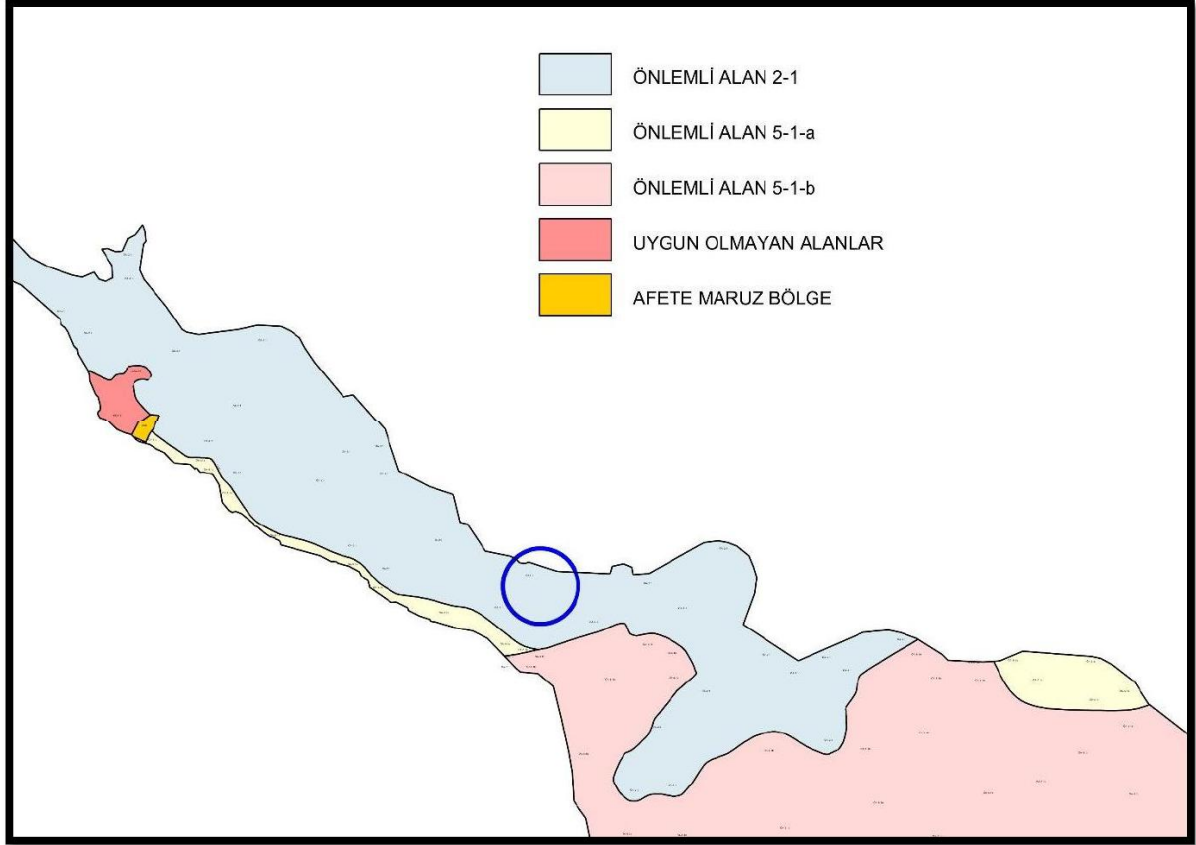
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

İnceleme alanındaki arazi gözlemleri ve yapılan sondaj kuyularında Yamaç Molozu, Kurbandağı Formasyonu (Tku) ve Dürdane Formasyonu (Td), İznik Metamorfikleri (Pzş-Pzmr) birimlerine ait ayrıışmış kıltaşı, kumtaşı, kireçtaşı, metakumtaşı birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topografik eğim genellikle %20-40 arasındadır.



Jeoloji Haritası

Bu alanlarda eğimin yüksek olması, birkaç jeolojik birimin bulunması, kayaçların kırıklı çatlaklı yapıda olması, açılacak kazılarda stabilite problemi oluşturabileceğinden bu alanlar, "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak değerlendirilmiş, 1/5000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

- Eğimin genellikle % 20-40 arasında olduğu ve ayrıışmış kıltaşı, kumtaşı, kireçtaşı, metakumtaşı birimlerinin görüldüğü alanlar olup herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir ancak yapılaşma esnasında oluşturulacak şevlerde stabilite problemleri meydana gelebileceğinden oluşturulacak her türlü şevler; kontrollü kazı ile ve civardaki her türlü zemin ve yapıya zarar vermeyecek şekilde emniyetli bir şekilde oluşturulmalı, ihtiyaca cevap verecek şekilde ve tekniğine uygun projelendirilmiş gerekli iksa ve istinat önlemleri ile desteklenmelidir.

- İnceleme alanında açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamasına rağmen bina bazı zemin etütlerinde şişme oturma ve taşıma gücü hesaplamaları yapılarak ayrıntılı olarak irdelenmeli, şişme, oturma, taşıma gücü ve özellikle şev stabilitesi problemlerine sebep olabilecek mevsimsel olarak oluşacak yer altı ve yüzey sularına karşı yerüstü ve yeraltı drenaj tedbirleri alınmalıdır.

Ayrıca yapılacak yapılarda kanalizasyon sisteminin kurulması ve atık sularının zemine temas etmeden ortamdan uzaklaştırılması gerekmektedir.

- Yapılaşma esnasında hazırlanacak bina bazı zemin etütlerinde yapı temel seviyesinin belirlenmesinde üstte ki ayrışma zonları kaldırılarak yapılardan zemine gelecek yükleri en güvenli olarak taşıyacak seviyeler tercih edilmelidir.
- Yapı temellerinde farklı oturma sorunu yaşanmaması için temelin aynı birimde kalması sağlanmalı; yapı zemin etkileşimine uygun olarak gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- Yapılacak yapılarda, "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı yükseklik, güney yönünden kuzey yönüne doğru artmaktadır. Parselde en küçük kot 71 m, en yüksek kot ise 125 m olarak tespit edilmiştir.

2.4.3. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumu incelendiğinde genel olarak %20-40 eğimli bir topografyaya sahip olduğu gözlemlenmektedir.

2.4.4. Yönelim Durumu

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik kuzey yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü güney yönü olarak tespit edilmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında, yalnızca 356 ada 83-86-87 parseller ve 345 ada 12 parsel üzerinde Gemlik Devlet Hastanesi'ne ait hizmet binaları yer almaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup kısmen ham toprak kısmen de ağaçlık toprak örtüsüne sahiptir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu, 344 ada 26 parselin, 345 ada 26 parsel, 347 ada 1 parsel, 350 ada 15 parsel, 356 ada 11-12 parsellerin mülkiyeti özel, 345 ada 12 parsel Gemlik Hastane Yaptırma ve Yaşatma Derneği, 356 ada 87 parsel Gemlik Belediyesi ve 344 ada 1-2 parsel, 347 ada 4 parsel, 356 ada 83-84-86 parsellerin mülkiyeti ise Maliye Hazinesi'ne aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

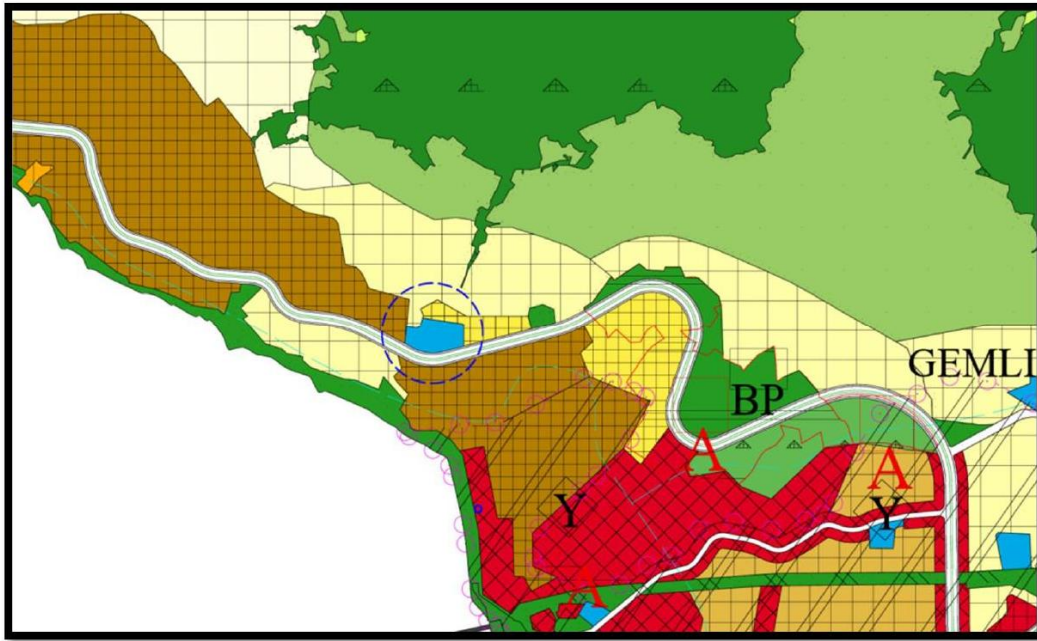
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)" olarak planlıdır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

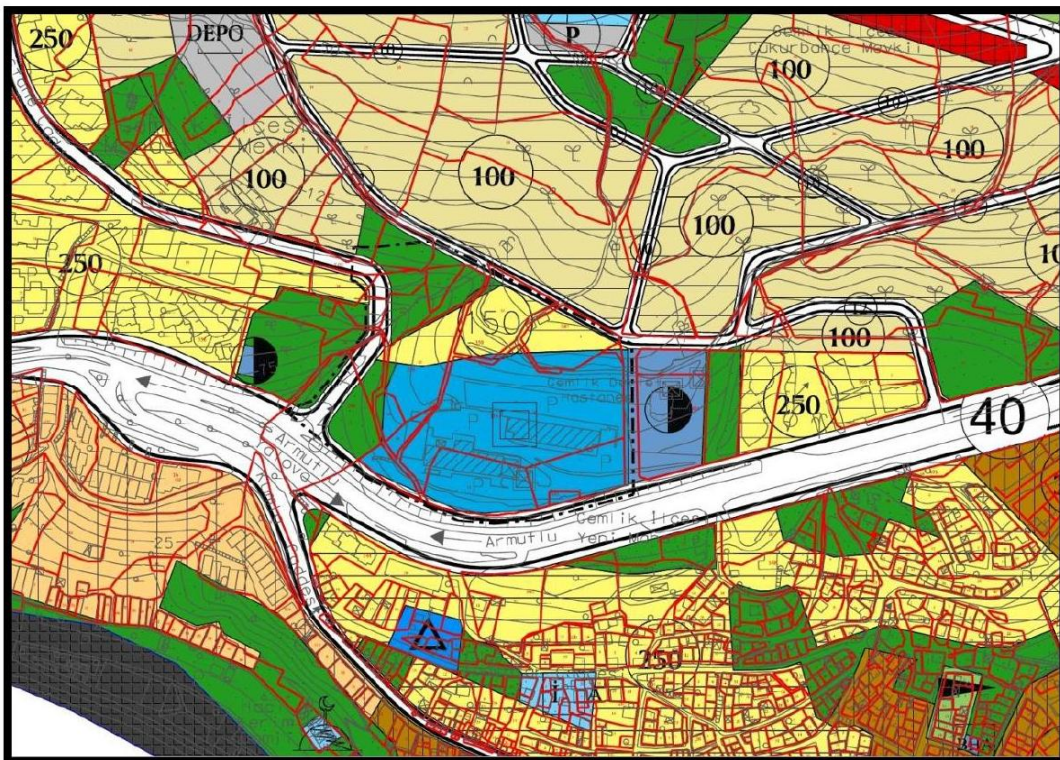
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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 Meskûn Konut Alanı, Yüksek Yoğunluklu, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Donatı Alanında yer almaktadır.



2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu taşınmazlar 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı kararla onaylanan Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı ve Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır.



2.8.KURUM GÖRÜŞLERİ

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 13.12.2019 tarih ve 13895 sayılı yazısında:

“Söz konusu bölgede bulunan mevcut altyapı hatları ile isale hattı projeleri ekte tarafınıza sunulmuş olup, imar plan değişikliği yapılacak bazı parsellerin sınırından ve içerisinden dere geçtiğinden dolayı yaklaşma mesafesi ve yapılaşma mesafesi ve yapılaşma şartlarına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerekmektedir” denilmektedir.

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 12.12.2019 tarih ve 809993 sayılı yazısında:

“Söz konusu plan sınırı ekli haritada işaretlenmiş olup alanı kapsayan imar planına yönelik Kurum görüşümüz ilgi (b) yazı ile tarafınıza iletilmiştir. Planlama alanında bölgenin topografik yapısı nedeniyle yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınarak, ilgi (b) yazıdaki (27.12.2018 tarih 48376342-754-897365 sayılı) kurum görüşümüz doğrultusunda planlamanın yapılmasında sakınca görülmemektedir.” denilmektedir.

- Gemlik Belediye Başkanlığı'nın 16.09.2020 tarih ve 8794 sayılı yazısında:

“Söz konusu alan yönelik, Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.02.2020 tarih 2020/29 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi gündeminde beklemektedir.

Bu nedenle, ilgi yazı ile teklif edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.02.2020 tarih 2020/29 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile meri mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmesi hususunda,” denilmektedir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 20.10.2020 tarih ve 244300 sayılı yazısında:

“İlgi yazınız incelenmiştir. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün; 37.Maddesindeki kavşak mesafesi şartını sağlaması, 38. Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 41 .Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması, 40. Maddesindeki cephe genişliği şartını sağlaması, bağlantı yollarının

Yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır. Yapılacak olan mevzii imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak Yönetmelik hükümlerine uyulması, 16-03 K.K. No.lu İl Yoluna bu parsellerden giriş-çıkış yapılmaması, giriş-çıkışın 344 nolu parselin yanında bulunan 10 metrelik imar yolunun en az 50 metre içerisinden yapılması şartıyla söz konusu yerde uygulama imar planı hazırlanmasında Kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir.

Ancak, Kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaaata başlatılmaması gerekir. Bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünden geçerli değildir. Geçiş yolu izin belgesi hakkında uygun görüş alınabilmesi için,

İmarı çıktıktan sonra kurulmak istenen tesis yerinin 100 metre ilerisi ve gerisini gösteren, belediye yetkililerince onaylı ilk yürürlüğe giriş tarihini de belirtilen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılmalarnın gösterilmesi gerekmektedir).

Kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı 4 adet vaziyet planı ile birlikte İlgili Belediye Başkanlığı tarafından müracaat edilmesi durumunda, Kurumumuz tarafından tekrar görüş bildirilecektir.” denilmektedir.

- Gemlik Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü’nün 03.12.2019 tarih ve 64156 sayılı yazısında:

“344 ada 2 parsel nolu 4.400,16 m2 yüzölçümlü Hazine taşınmazının güney kısmında yeşil alan ana fonksiyonlu alanın özel kreş alanına çevrilmesi,

Konut fonksiyonu verilen alanların çevredeki yapılaşmalar ve emsal göz önünde bulundurularak E: 1;20 Yençok: 12,50 olarak revire edilmesi şartıyla söz konusu alanda imar plan revizyonu yapılmasında İdareimizce sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı’nın 21.12.2019 tarih ve 24510975 sayılı yazısında:

“Yukarıda bahsi geçen hususlar göz önüne alındığında; planlama bölgesi içerisinde yeni oluşacak konut alanlarının meydana getireceği nüfus artışı sebebiyle bölgede yeni eğitim alanlarına ihtiyaç duyulması halinde; 'bölgenin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 41. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki

gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip eğitim ajanlarının imar planına ilave edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

-İmar Kanunu'nun 15. Maddesine

"İmar planı bulman alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır,

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması' şarttır." Fıkraları,

-İmar Kanunu'nun 18.maddesine

"Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkrası eklenmiştir.

Yapılacak İmar Planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat değişiklikleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarını! mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planının ilgili kurumlarca onanması halinde bir suretinin sayısal ortamda Başkanlığımıza iletilmesi...” denilmektedir.

- Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün 08.06.2016 tarih ve 769 sayılı yazısında:

“İlgi yazınız ile, Bursa İli, 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 parseller onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında Sağlık Tesis Alanında kaldığı belirtilerek bahse konu alanın kurumumuz yatırım programı içerisinde yer alıp almadığı ile ilgili 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine esas kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu alanla ilgili yapılacak olan imar planı değişikliğinde Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir.

- Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün 18.11.2020 tarih ve 754 sayılı yazısında:

“Bakanlığımız, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğünden gelen cevabi yazıda; Eski Gemlik Muammer Ağım Devlet Hastanesi A ve B Bloklarını kapsayan Sağlık Tesis Alanı ile ilgili plan notlarında belirtildiği üzere özel mülkiyete tabi alanların bilabedel olarak terk edilmesi, Bakanlığımıza tüm imar ve tapu düzenlemelerine ait hukuki yükümlülüğü dışında herhangi bir ek külfet getirmemesi ve yapılaşma koşullarının Emsal:2, Yençok:36 olarak düzenlenmesinin akabinde bahse konu plan değişikliğinin uygun değerlendirileceği bildirilmektedir.

İmar planları arasında hiyerarşik bir ilişki olması nedeniyle alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygun olması gerektiğinden Bakanlığımız görüşü doğrultusunda planlanacak Sağlık Tesis Alanı’nın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki sınırına göre 1/5000 Nazım İmar Planında revize edilmesi hususunda;” denilmektedir.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 344 ada 1-2-26 parseller, 345 ada 12-26 parseller, 347 ada 1-4 parseller, 350 ada 15 parsel, 356 ada 11-12-83-84-86-87 parseller de 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği yapılmasındaki amaç, yürürlükteki planlarda, söz konusu taşınmazlar üzerinde İl Sağlık Müdürlüğü’nden 08.06.2016 tarih ve 769 sayılı kurum

görüşü yazısına istinaden yer alan ihtiyaç fazlası hastane alanının, bölgede doğacak konut, özel sosyal tesis alanı ve yeşil alan ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak Konut Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ile Park ve Yeşil Alana dönüştürülmesi hedeflenmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hâlihazırda faal olarak hizmet veren Gemlik Devlet Hastanesi, Gemlik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda hastane genişleme alanı ile birlikte kurgulanmış olup, yürürlükteki imar planları 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 yapılması süreci tamamlanmıştır. Kent ölçeğinde hizmet verecek büyüklükteki Hastane Alanı, Hamidiye Mahallesi'nde yapılmış olup faaliyete geçmiş durumdadır. 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 ve İl Sağlık Müdürlüğü'nün 08.06.2016 tarih ve 769 sayılı yazısında söz konusu alanla ilgili olarak plan değişikliği yapılmasında kurum açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

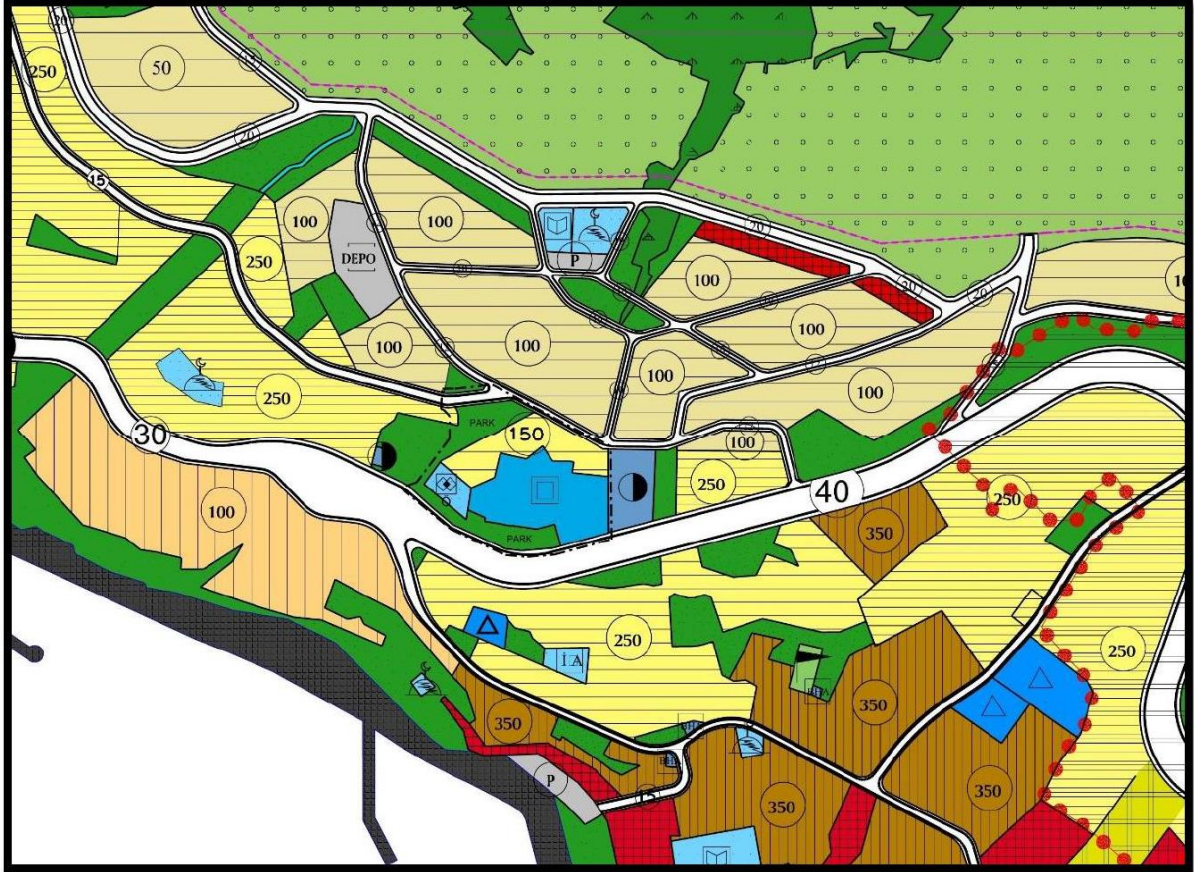
Hazırlanan plan değişikliği kapsamında ihtiyaç fazlası olan ve özel mülkiyete konu alanlardaki konut gelişiminin, çevresindeki konut yoğunluğu ile uygun olacak şekilde düzenlenerek Konut Alanı kullanımının ve Konut Alanı kullanımının getireceği nüfusun donatı alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla Özel Sosyal Tesis Alanı ile Park ve Yeşil Alan düzenlemesi yapılmıştır. Kent bütününe hizmet verecek olan hastane alanı başka bir lokasyonda faaliyete geçmesinden kaynaklı Orhaniye Mahallesi söz konusu parsellerin bütününde bu kullanıma ihtiyaç olmadığından hastane alanı ve gelişme sahası diğer kentsel kullanımlarla beraber yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan, kısmen imar uygulaması yapılarak oluşmuş ve arazinin topografyasına göre planlanmış olan taşıt yolu da nazım imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 344 Ada 1-2-26 Parseller, 345 Ada 1226 Parseller, 347 Ada 1-4 Parseller, 350 Ada 15 Parsel, 356 Ada 11-12-83-84-86-87 Parseller 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup onaylı nazım imar planı hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	4,455.60	16.14%	7,245.32	26.25%
SAĞLIK ALANI	16,511.63	59.82%	10,919.06	39.56%
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0.00	0.00%	1,620.05	5.87%
PARK ALANI	4,634.08	16.79%	6,739.71	24.42%
YOL ALANI	2,002.87	7.26%	1,080.04	3.91%
TOPLAM ALAN	27,604.18	100.00%	27,604.18	100.00%

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu



Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği