

**GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ, H22A08B2C-H22A09A1D PAFTALAR,
344 ADA 1-2 PARSELLER, 347 ADA 1-4 PARSELLER, 350 ADA 15 PARSEL, 356 ADA
84-86 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A08B2C-H22A09A1D 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; yürürlükteki planlarda, söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ihtiyaç fazlası hastane alanının, bölgede doğacak konut, resmi kurum alanı ve yeşil alan ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak Konut Alanı, Resmi Kurum Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Plan değişikliği yapılan toplam alan yaklaşık 10,152 m² büyüklüğündedir.

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 1-2 parsel, 347 ada 1 parsel, 350 ada 15 parsel ve 356 ada 84 parselin mülkiyeti özel, 347 ada 4 parsel ile 356 ada 86 parselin mülkiyeti ise Maliye Hazinesi'ne aittir.

PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUMU

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

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.

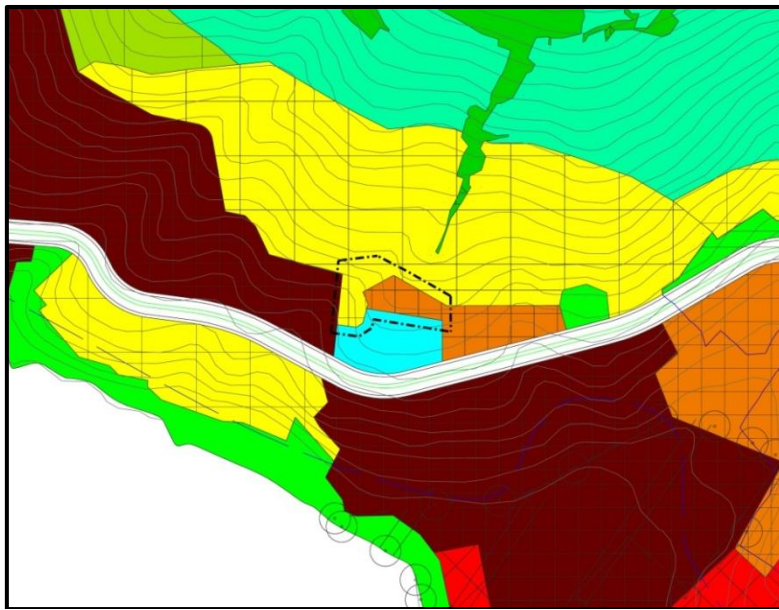
- Eğimin genellikle % 20-40 arasında olduğu ve ayrışmış kıltaşı, kumtaşı, kireçtaşı, metakumtaşı birimlerinin görüldüğü alanlar olup herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir ancak yapılaşma esnasında oluşturulacak şevlerde stabilite problemleri meydana gelebileceğinden oluşturulacak her türlü şevler; 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.

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 (parsellerin bulunduğu alanda 22.09.2016 tarih ve 1830 sayılı karar numarası ile plan değişikliği olmuştur) Yüksek Yoğunluklu ve Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda yer almaktadır.



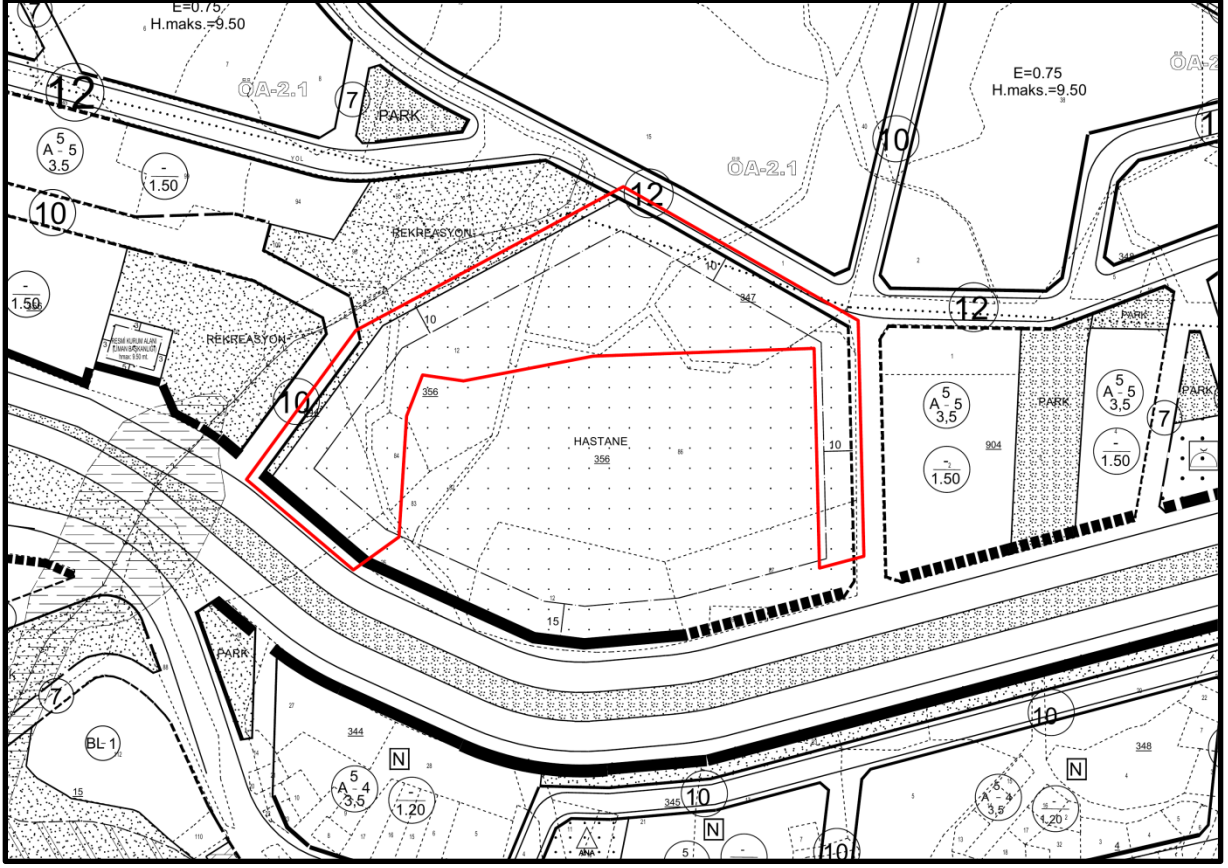
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Plan değişikliğine konu taşınmazlar 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı kararla onaylanan Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında (parsellerin bulunduğu alanda 22.09.2016 tarih ve 1830 sayılı karar numarası ile plan değişikliği olmuştur) Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, ve Park ve Yeşil Alan 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, Rekreasyon Alanı ve İmar Yolu olarak planlıdır.



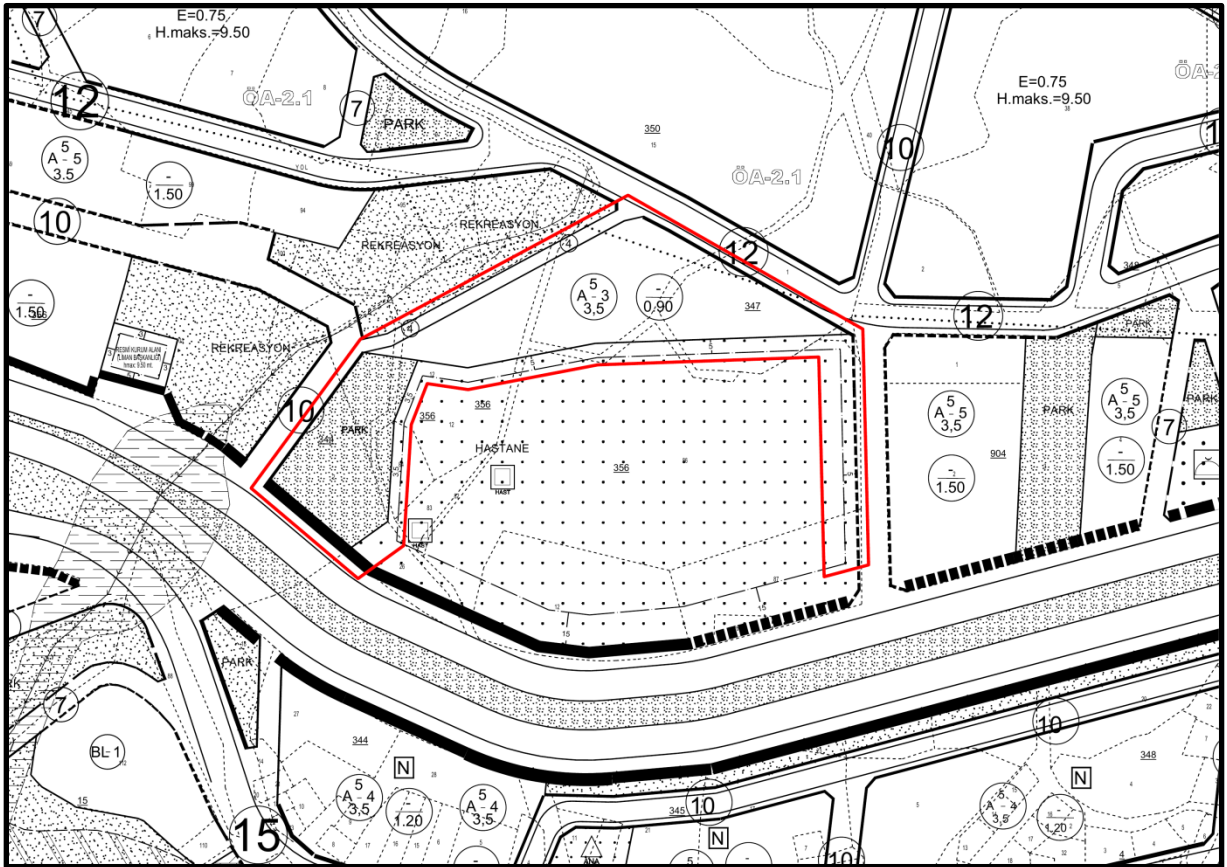
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliği: Halihazırda 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 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 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. 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 ve Konut Alanı kullanımının getireceği nüfusun Yeşil Alan ihtiyacının karşılanması amacıyla Park Alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği sonrasında 3.980 m² Konut Alanı ve 1.998 m² Park Alanı planlanmıştır.

Konut Alanındaki yapılaşma koşulu nazım imar planında belirtilen 150 ki/ha yoğunluğa uygun olacak şekilde Taks=Serbest ve Kaks=0,90 yapılaşma koşulları ile Ayrıık Nizam 3 Kat Konut alanı olarak belirlenmiştir. Ayrıca konut alanlarında ön bahçede 5 metre ve yan bahçede 3,5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği ile bölgeye yaklaşık olarak 3.980 m² * 0,90 (emsal)=3.582 m² inşaat alanı ve 3.582 m² / 30 m² = ~119 kişi nüfus ilavesi yapılmaktadır. Söz konusu nüfusun ihtiyaç duyacağı park alanı 119*10=1.190 m² olup hazırlanan plan değişikliği

ile 1.998 m² Park Alanı önerilmiştir. Böylelikle gerekli olan hem park alanı hem de diğer donatı alanları için yer ayrılmış durumdadır.

Planlama Alanı Kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	0.00	0.00%	3,980.64	39.21%
HASTANE ALANI	8,752.63	86.21%	2,591.66	25.53%
REKREASYON ALANI	538.86	5.31%	290.69	2.86%
PARK ALANI	0.00	0.00%	1,998.02	19.68%
YOL ALANI	860.73	8.48%	1,291.21	12.72%
TOPLAM	10,152.22	100.00%	10,152.22	100.00%

Plan değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda Gemlik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

PLAN NOTU:

1. PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ KONUT ALANLARINDA İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI YAPILAMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.