



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
594 ADA 186 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
12/09/2022 tarih ve 135 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___ / ___ /2022 tarih ve _____ sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22-A-09-A-4-C ile H22-A-09-A-4-D nolu paftalarda yer alan 594 ada 186 nolu parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliği ile mevcut imar planında sağlık tesisi alanı olarak ayrılmış olan alanın imar hatlarının mevcut kadastro sınırları dikkate alınarak düzenlenmesi ve mevcut planda belirtilmemesi nedeni ile yapılaşma koşullarının belirlenmesi için plan değişikliğinin hazırlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzeydoğusunda kalan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı İlçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere Katırlı Dağlarından doğar ve Engürücük Ovasını suladıktan sonra körfeze dökülür.



Bursa İli İdari Yapı

Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23 kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Umurbey Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

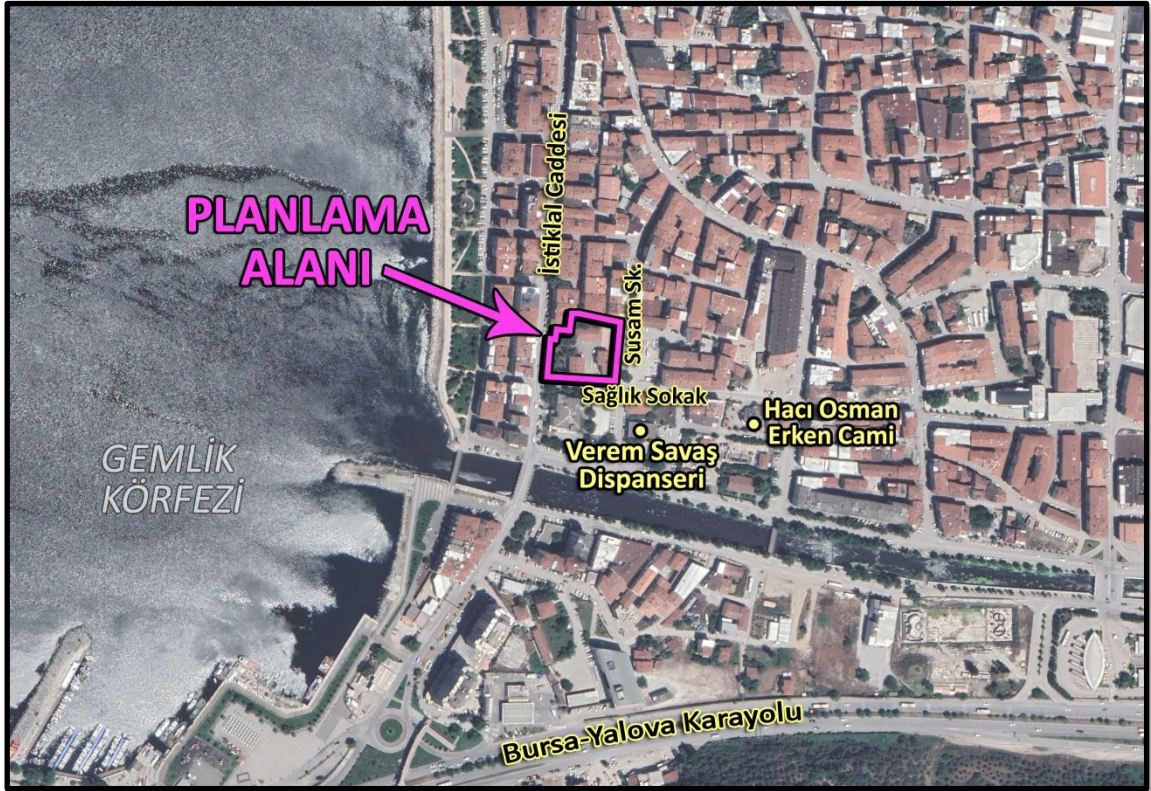
Planlama alanı; Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Gemlik kentsel yerleşim alanı, Hamidiye Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 30km'dir.

Söz konusu alan; güneydoğusunda yer alan Hacı Osman Erken Cami'ne 100m, Verem-Savaş Dispanserine yaklaşık 40m mesafededir.

Planlama alanı; güneyinden geçen Gebze-Orhangazi-İzmir otoyoluna 750m, Bursa-Yalova karayoluna yaklaşık 300m mesafededir. Batısından geçen İstiklal Caddesi, güneyinden geçen Sağlık Sokak ile doğusundan geçen Susam Sokak'tan cephe almaktadır.



Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 118.037 kişidir. Bu nüfusun 59.987'si erkek ve 58.050'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanının yer aldığı Hamidiye Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 15.750 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanyî bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gempport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytini'nin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılardandır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike

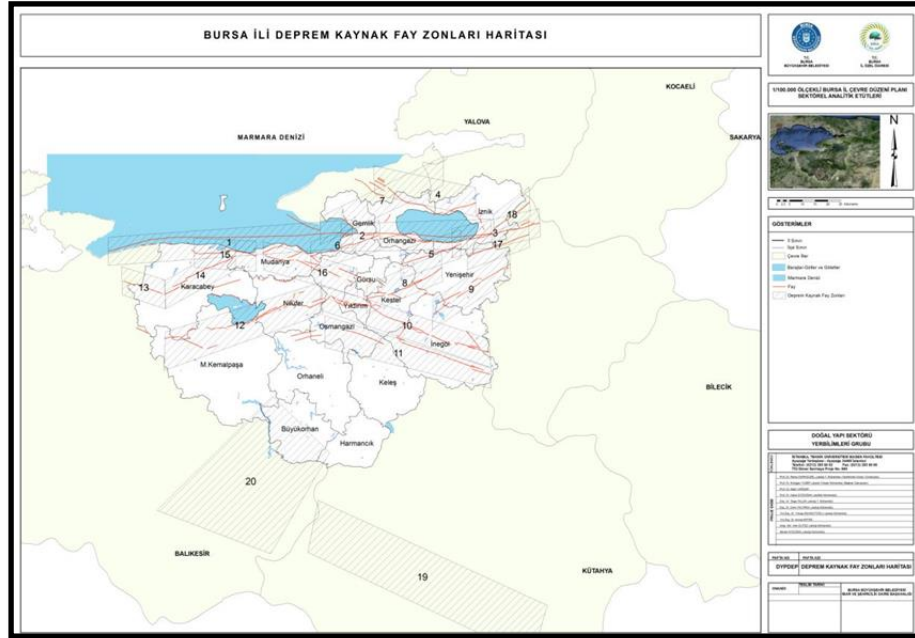
haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana geldiği görülmektedir. Gemlik ve çevresinde meydana gelen en büyük deprem magnitüdü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik Fayı, Gençali Fayı, Orhangazi Fayı'dır.



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

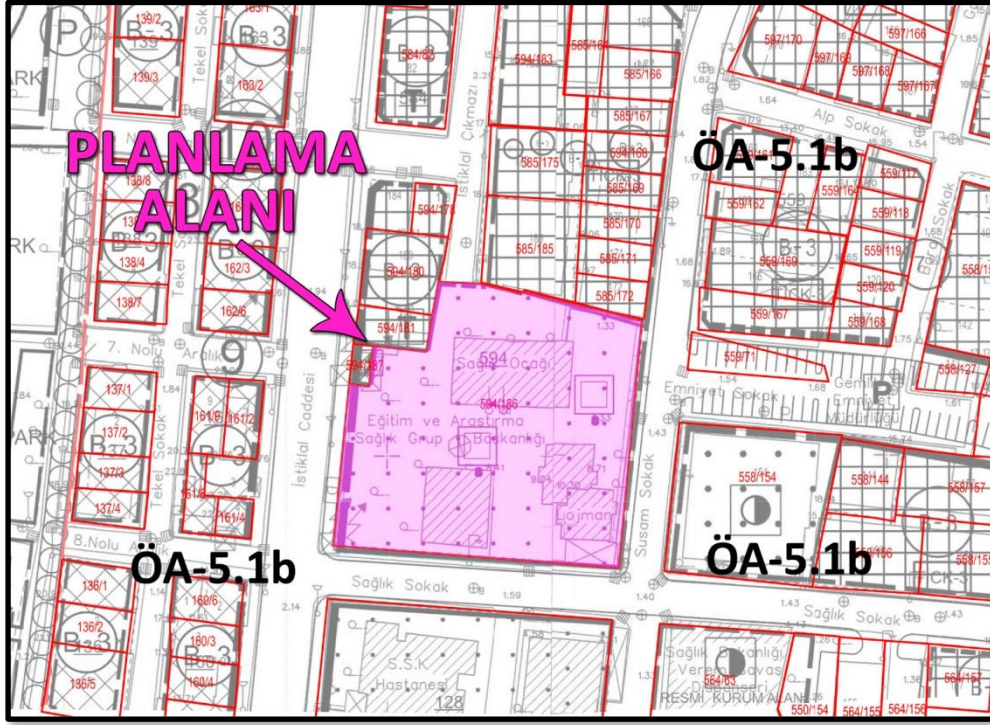


Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19/02/2016 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporuna göre, "ÖA-5.1b: Mühendislik Problemleri

Açısından(Şişme, oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar'da kalmaktadır.



Planlama Alanının Jeolojik Durumu

Önlemler Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar:

Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0 - %10) alanlardır. Küçük kumla Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarda; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doymuş, kilce ve organik maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önlemler Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sivilaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.
- Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de

öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.
- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğer Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

Planlama alanı; Gemlik yerleşim alanının düz kısımlarında kalmaktadır. Batısında kalan Gemlik Körfezi'ne yaklaşık 100m mesafededir.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Alanın ortalama kot değeri 6m'dir.

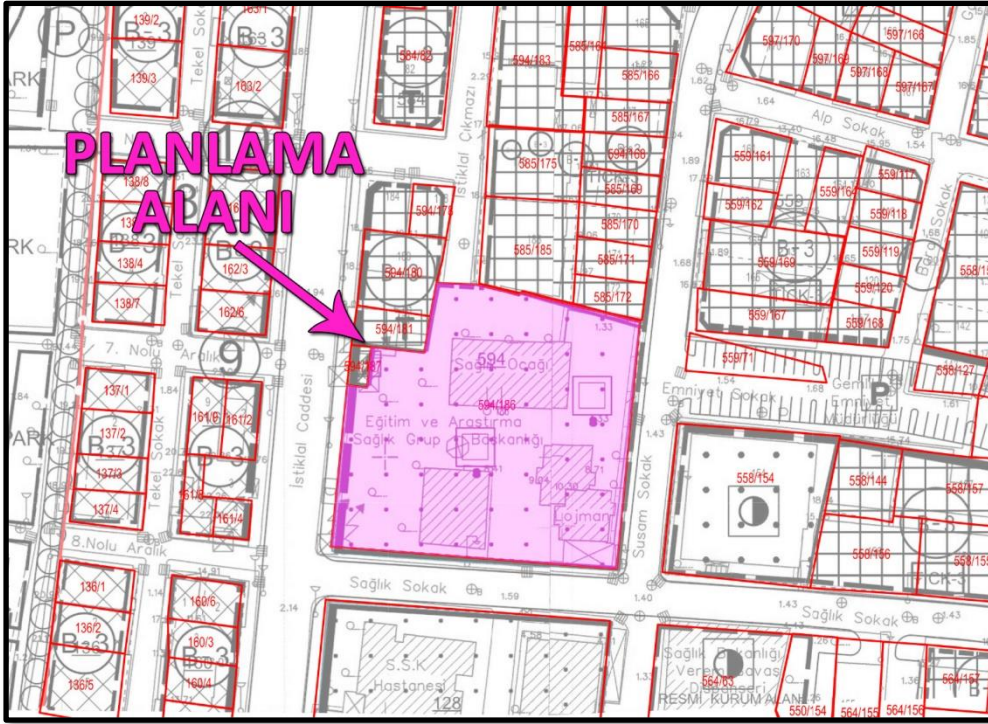
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 594 ada 186 nolu parselin yakın çevresinde 4-5 katlı, zemin katı ticaret kullanımlı konutlar yer almaktadır.

Mevcut durumda parsel üzerinde aile sağlığı merkezi mevcuttur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu; 594 ada 186 nolu parsel kamu mülkiyetine aittir. Parselin tapu alanı 2.766,16m²'dir. Arsa vasfındadır.

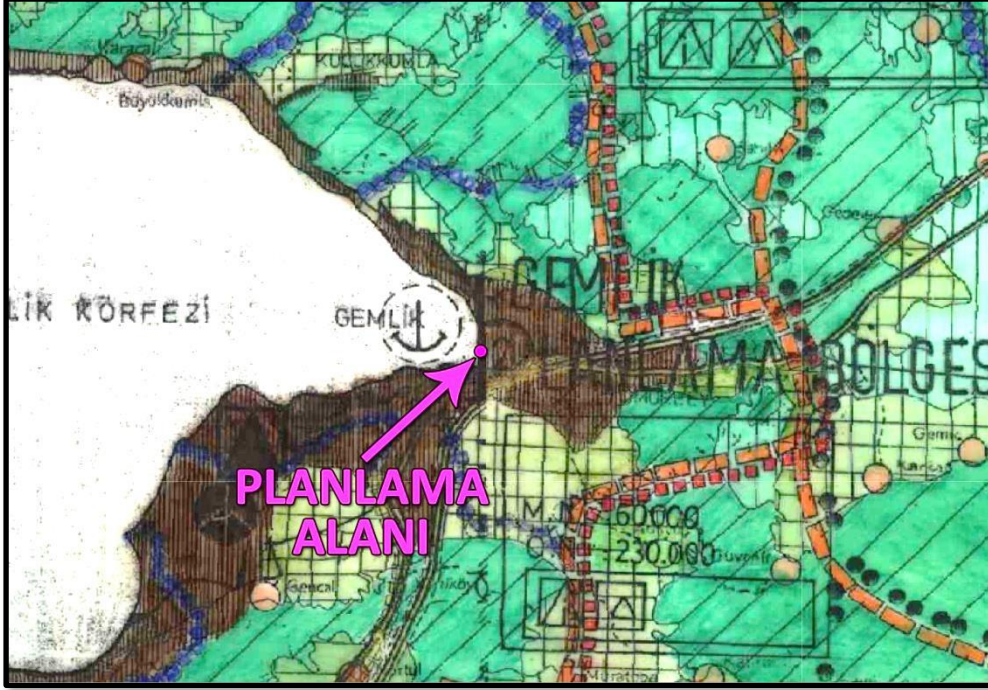


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

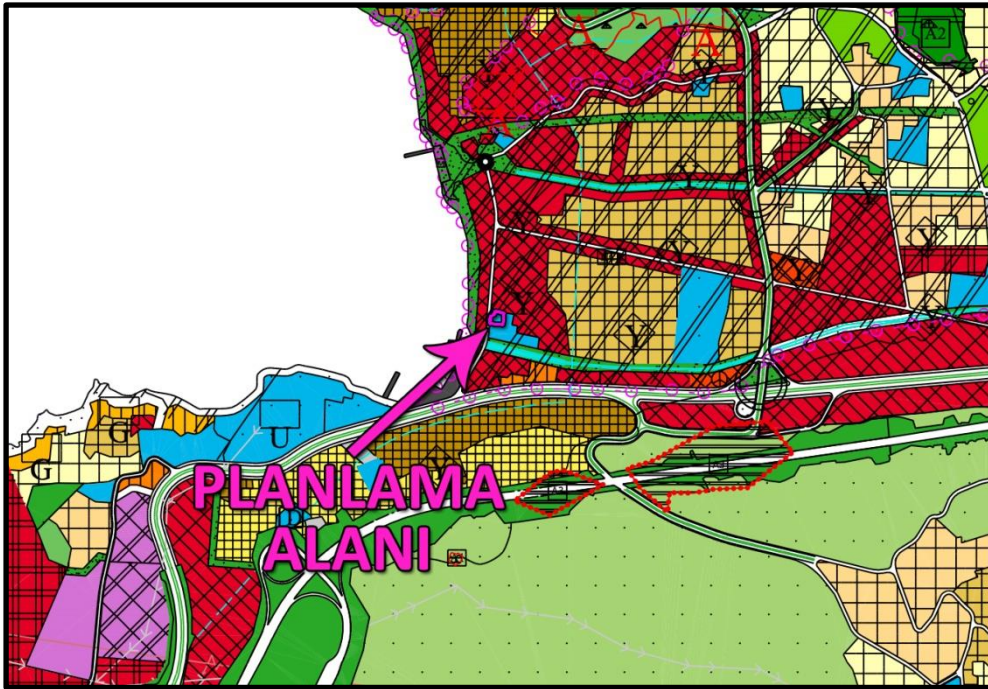
Planlama alanı, 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

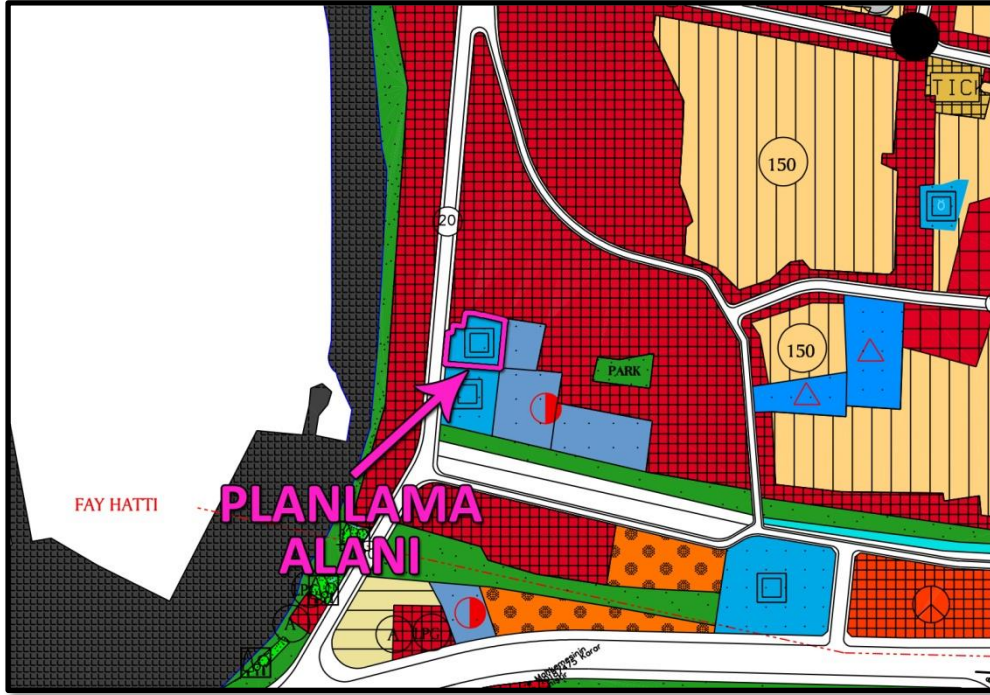
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Sosyal Donatı Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

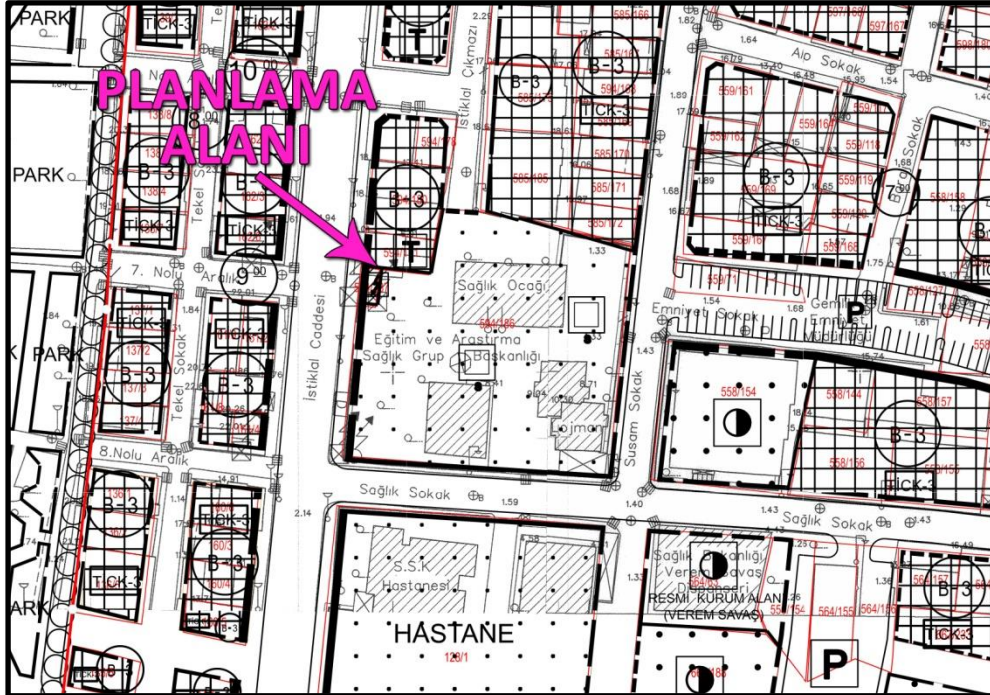
Planlama alanı, 16.10.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "Sağlık Tesisi Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; onaylı 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; "Sağlık Tesisi Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayılı ile onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, Hamidiye Mahallesi 594 ada 186 parseline ilişkin plan değişikliği Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün E.80586470-754-57 sayılı yazısı ile 07.06.2022 tarih ve E.80586470-754-403 sayılı yazısına istinaden İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2022 tarih ve 42750 sayılı yazısı ile talep edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Sağlık Tesisi Alanı'nda ve kısmen Tali İş Merkezi Alanı'nda, kısmen 350 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı'nda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Sağlık Tesisi Alanı'nda (Sağlık Ocağı) ve kısmen Bitişik Nizam, 3 kat (B-3) yapılaşma koşullarında TİCK-3 Alanında kalmaktadır.

Hamidiye Mahallesi, 594 ada 186 nolu parselde sağlık tesisi alanının sınırlarının mevcut kadastro sınırlarına uymadığı ve alandaki yapılaşma koşullarının da belirtilmemiş olduğu tespit edildiği belirtilmekte olup Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün talep yazılarında; "Söz konusu parselde ayrılmış olan sağlık tesisi alanında; Aile Sağlık Merkezi, Sağlıklı Hayat Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılması planlandığı, yatırımın sekteye uğramaması ve arsada kamulaştırma çıkmaması için plandaki Sağlık Tesisi sınırının 594 ada 186 nolu parselin kadastral sınırına çekilmesi ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi talep edilmektedir" denilmiştir.

Söz konusu taleplere istinaden 594 ada 186 nolu parselde ayrılmış olan sağlık tesisi alanının imar hatlarının mevcut kadastro sınırları dikkate alınarak düzenlenmesi ve E:1.00 bina yüksekliği Yençok:12.00m yapılaşma koşullarında Aile Sağlığı Merkezi olarak belirlenmesi önerilmektedir.

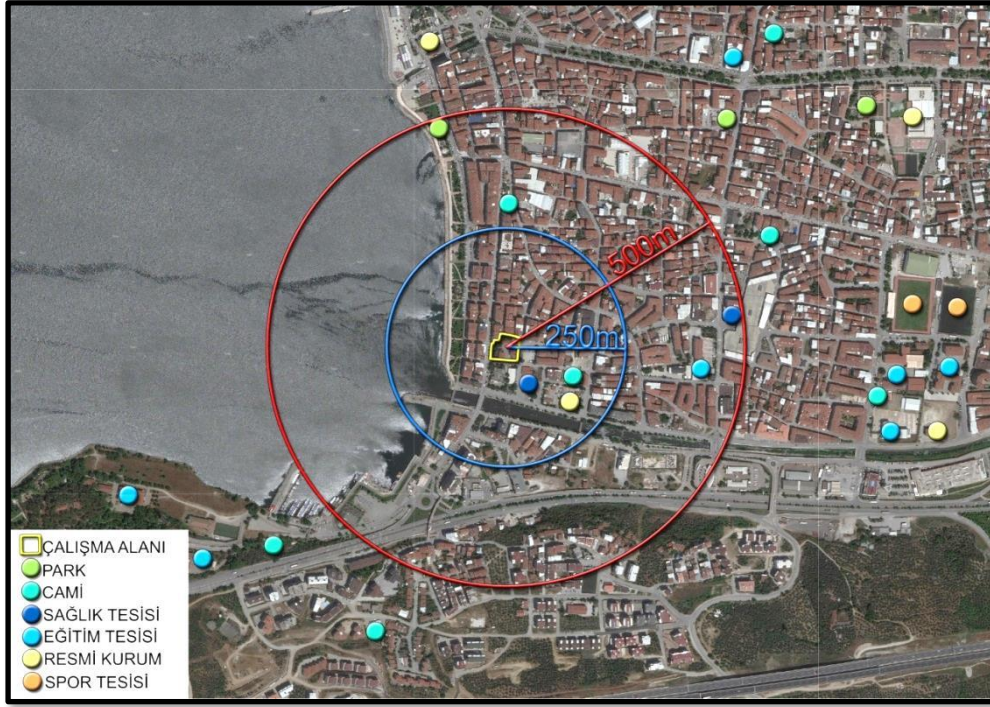
Gemlik Belediye Meclisince yapılan değerlendirme sonucunda; Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün göndermiş olduğu mimari tip proje incelenmiş olup; Hamidiye Mahallesi, 594 ada, 186 nolu parselin imar hatlarının mevcut kadastro sınırlarına göre düzenlenmesi ve E=1.00, bina yüksekliği Yençok=12.50m yapılaşma koşullarında Sağlık Tesisi Alanı (Aile Sağlığı Merkezi, Sağlıklı Hayat Merkezi, 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu) olarak belirlenmesi uygun bulunmuştur.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 2 adet sağlık tesisi, 2 adet cami alanı, 1 adet eğitim tesisi, 1 adet resmi kurum ile 1 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanına ulaşım güney, doğu ve batısından geçen imar yolları ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

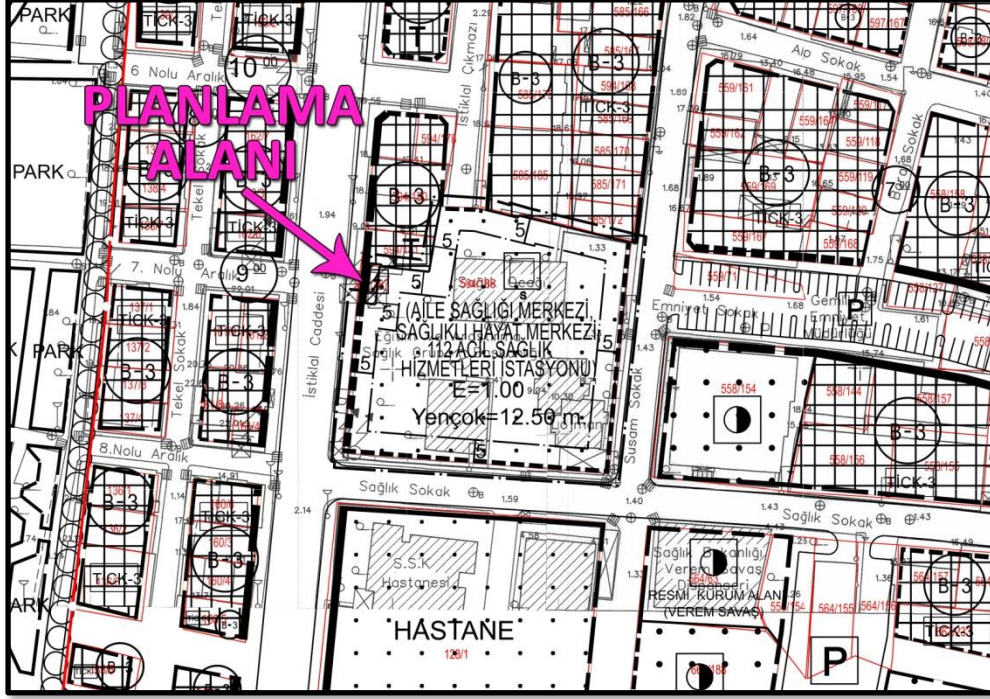
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22-A-09-A-4-C ile H22-A-09-A-4-D nolu paftalarda kalan 594 ada 186 nolu parselde ayrılmış olan Sağlık Tesisi Alanının (aile sağlığı merkezi, sağlıklı hayat merkezi, 112 acil sağlık hizmetleri istasyonu) imar hatları, mevcut mülkiyet sınırları dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Düzenlenen sağlık tesisi alanındaki yapılaşma koşulları: yapılaşma emsali $E=1.00$, bina yüksekliği $Yençok=12.50m$ inşaat çekme mesafeleri tüm cephelerden 5m olarak plan üzerinde belirtilmiştir.

Planlanan sağlık tesisi alanı $2.776m^2$ yüzölçümündedir. Güney, doğu ve batısından geçen imar yollarından cephe almaktadır.

Kullanım Türü	Alan Kullanımı	
	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Sağlık Tesisi Alanı	2.830	2.776
Ticaret Alanı	19	9
Trafo Alanı	3	2
Yol Alanı	16	81
Toplam Alan	2.868	2.868



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile plandaki sağlık tesisi alanı, mülkiyet sınırlarına göre düzenlendiğinden mevcut planda yer almayan yapılaşma koşullarının İmar Mevzuatına göre Gemlik Belediyesi ve Sağlık İl Müdürlüğünce talep edildiği şekilde planlandığından, sosyal donatı alanı azaltıcı, yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.