



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ
822-1733-1738 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
___/___/2020 tarih ve ___sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı; Gemlik ilçesi, Cihatlı mahallesinde 1733 no'lu parselde gerçekleştirilmiş olan 150 yataklı Gemlik Devlet Hastanesi alanını kapsamaktadır.

Gemlik Devlet Hastanesinin yer aldığı bölgenin 23.01.2018 tarih,2018/277 sayılı Belediye Encümen Kararı ile onaylanan imar uygulaması işlemi ve dayanağı olan 07.03.2016/46 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olan imar planı 13.02.2020 tarih,2019/1009 Esas ve 2020/137 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

Yapılan İmar planı çalışması ile söz konusu Hastane alanının Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarihli,769 sayılı yazısı dikkate alınarak planlaması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde 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. Kurşunlu Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

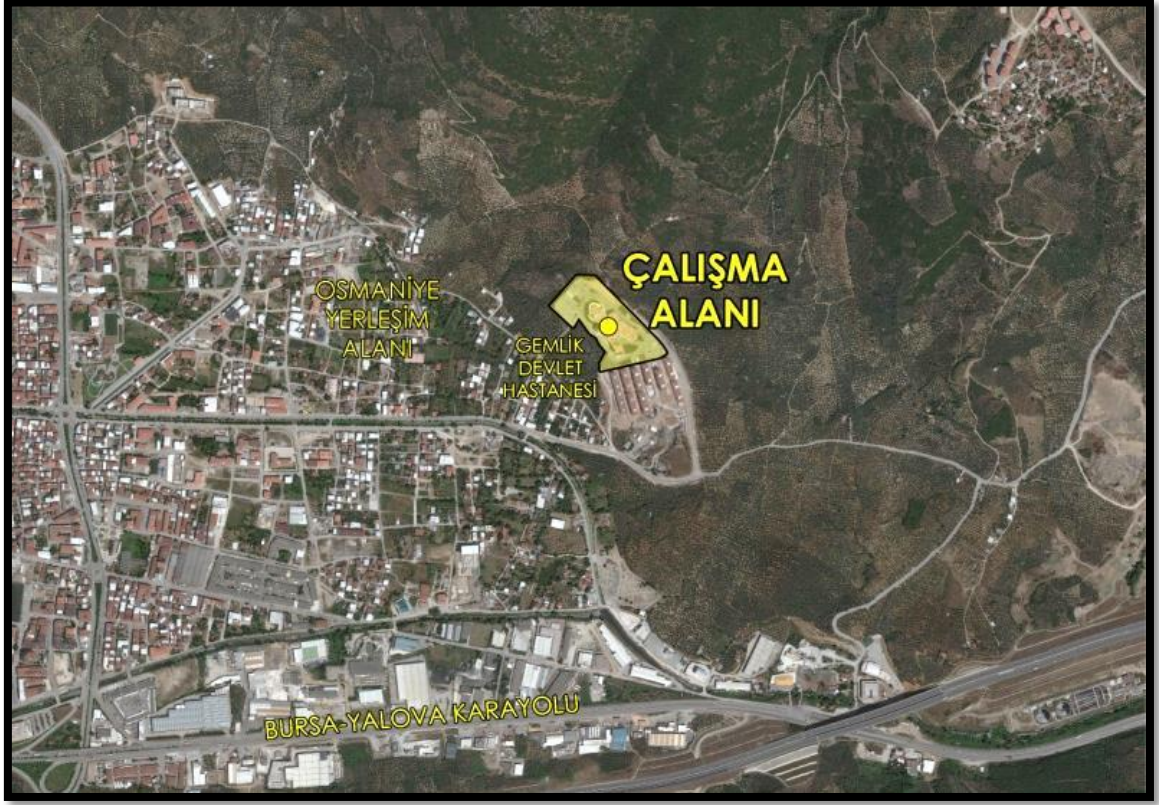
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan, Gemlik yerleşim alanının doğusunda, Cihatlı yerleşim alanının güneybatısında kalmaktadır.

Yakın çevresinde zeytinlikler ve konut alanları bulunmaktadır.

Planlanan alanın Bursa kent merkezine mesafesi 60km batısındaki Gemlik merkezine mesafesi 2.50 km'dir. Planlama alanının kuzeyinden geçen Gebze–Orhangazi–İzmir Karayolu'na mesafesi 3km'dir.

Plan değişikliği önerilen alanda kalan 1733nolu parsel 'de 150yatalı Devlet Hastanesi yer almaktadır.



Planlama Alanın Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3. 056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2019 yılına göre 113.493 kişidir. Bu nüfusun 57.427'si erkek ve 56.066'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,60'ı erkek, %49,40'ı kadındır.

Gemlik İlçesi, 2019 yılı nüfus artış hızı %1.80 'dir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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 alanın yer aldığı Cihatlı Mahallesi 2019 yılına göre nüfusu 440 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.

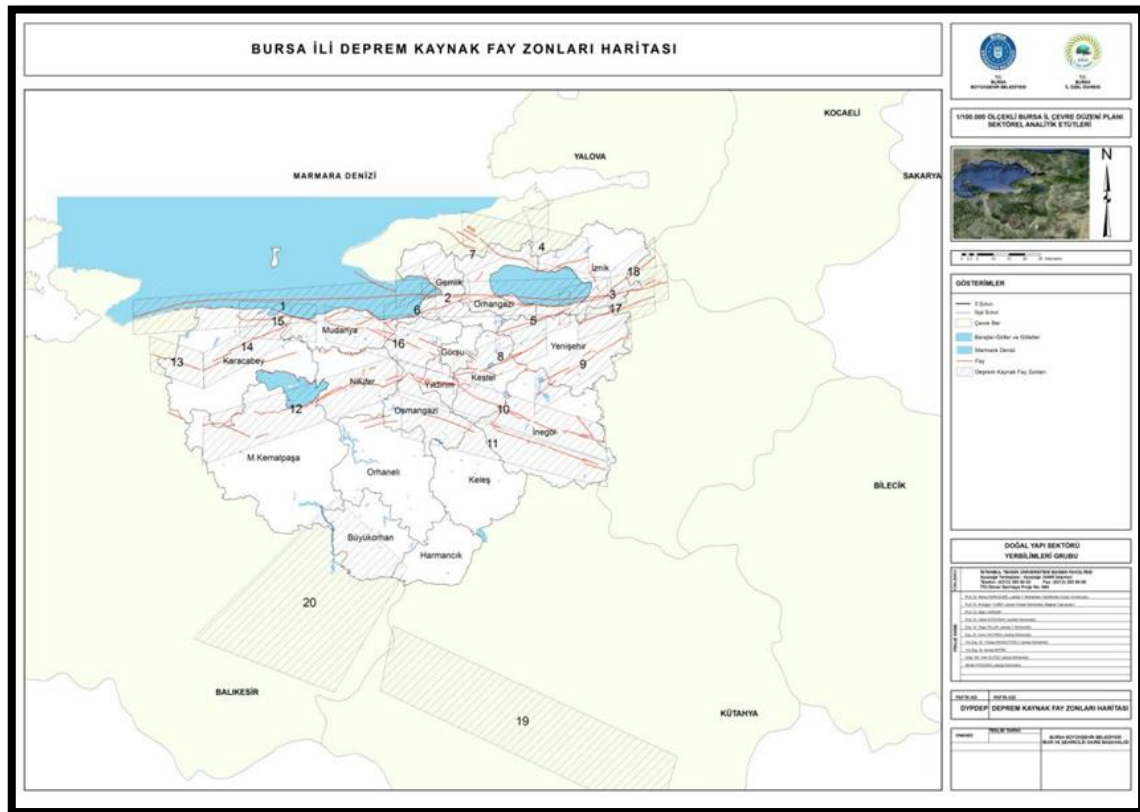
İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

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.

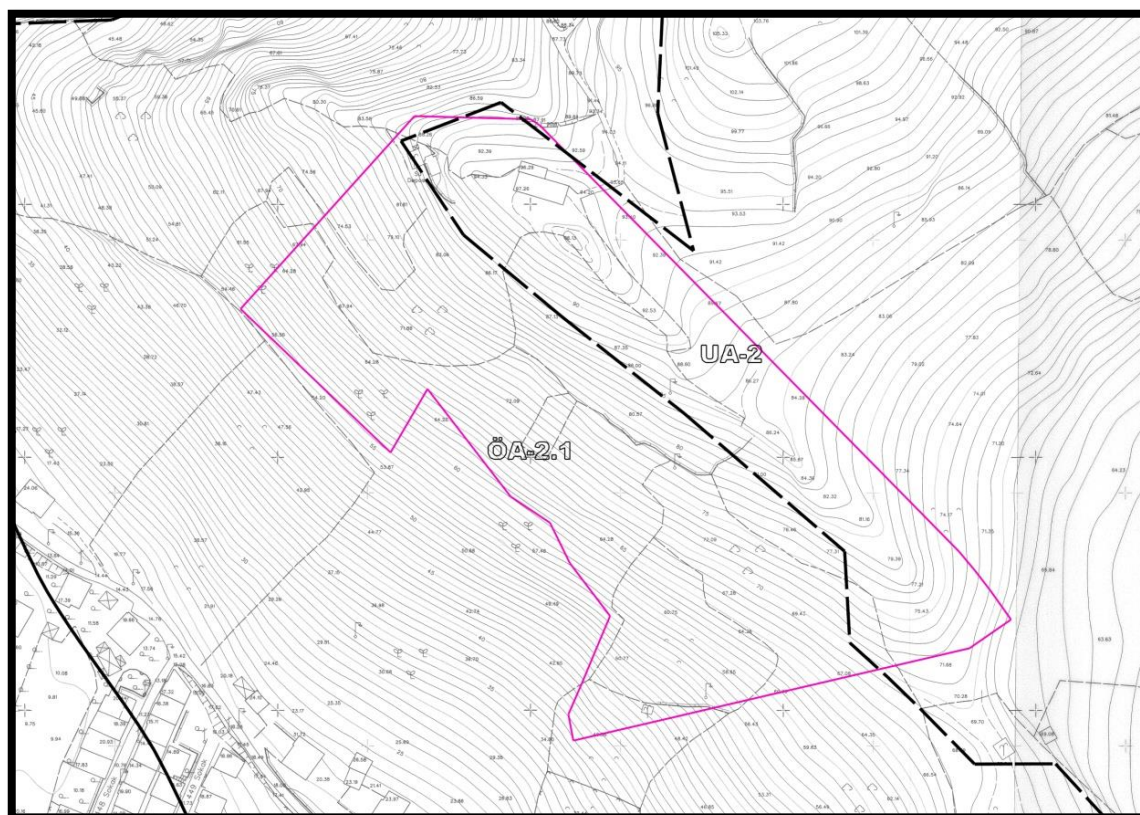
Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanyî bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta 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.

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bursa ilinde yer alan fay hatlarının önemli bir kısmı Gemlik İlçesinden geçmektedir.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlanan alanı 19.02.2016 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığın'ca onaylı Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve UA-2 Uygun Alanlar " da kalmaktadır.

Söz konusu raporda bu nitelikteki alanların özellikleri ve inşaat sırasında dikkate alınması gereken hususlar şöyle açıklanmıştır:

XIV.3. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, 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 veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir

Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önemli alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp **mevcut yapıların kırılganlıkları belirlenmeli**, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

Uygun Alan-2 (UA-2): Kaya Ortamlar (İnceleme alanında bazalt, kireçtaşı, kıltaşı vb. birimlerin bulunduğu ortamlardır)

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı Gemlik yerleşim alanını çevreleyen doğudaki yükseltilerden batıya Gemlik körfezine uzanan eğimli yamaçlarda yer almaktadır. Alandaki eğim yönü kuzeyden güneye doğrudur.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanında eğim yönü kuzeyden güneye doğrudur. Arazideki eğim değeri yaklaşık %15-20 arasındadır. Alandaki en düşük kot değeri güneybatı ucunda genel ortalama 40m, en yüksek kot değeri kuzeybatı kısmında 90m'dir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanın bulunduğu bölgenin arazi yönelimi kuzeyden güneye doğru alçalarak devam etmektedir.

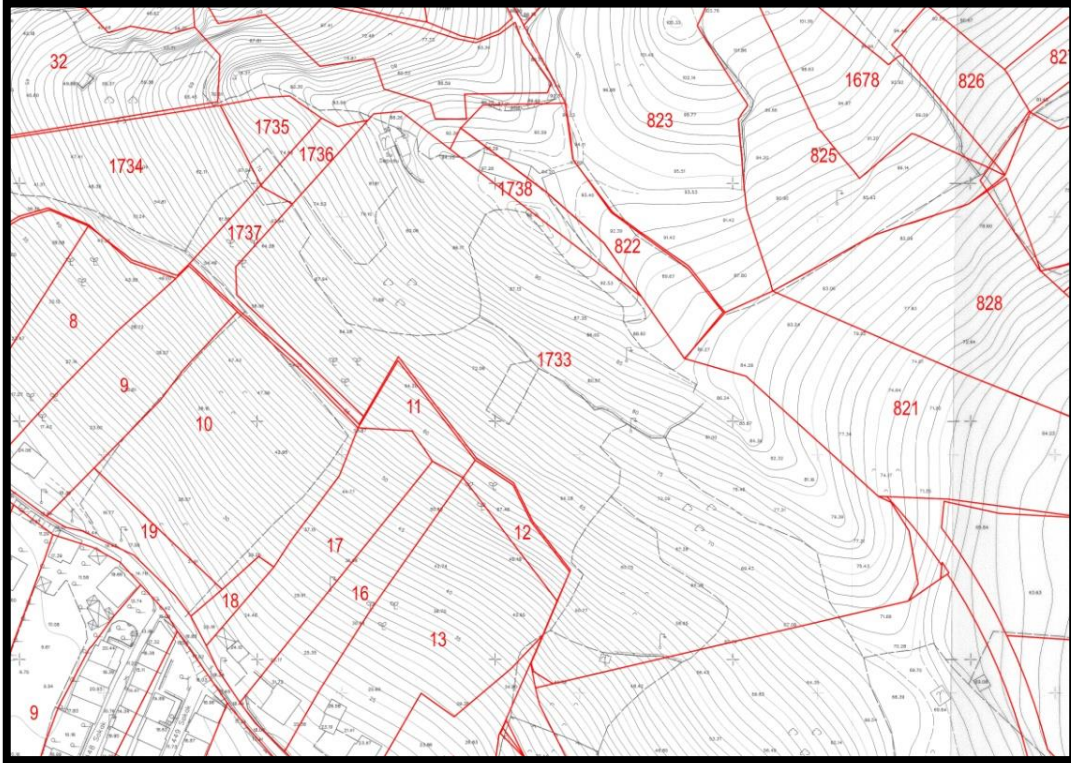
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanın üzerinde 150 yataklı Gemlik Devlet Hastanesi Tesisleri yer almaktadır. Alan zeytinlikler ve boş araziler ile çevrilidir. Kuzey batısında 2-3 katlı konut alanları mevcuttur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği önerilen alanı oluşturan 1733no'lu parsel Kamuya aittir ve arsa vasfındadır. Tapu alanı 30.998m²'dir.

Plan değişikliği yapılan alanlar ve çevresindeki mülkiyet dağılımı şöyledir:



Planlama Alanın Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

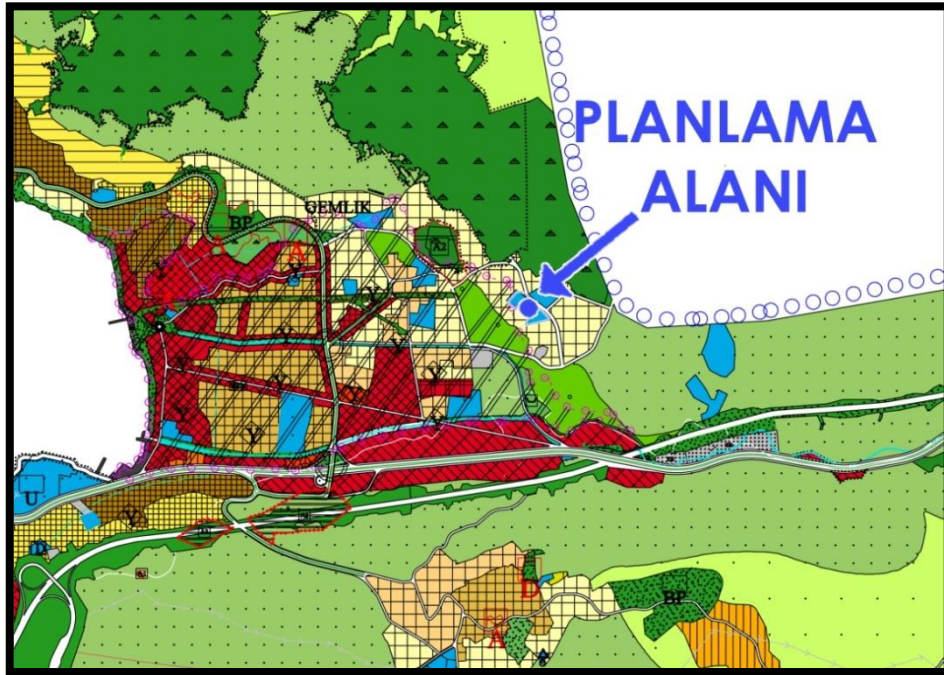
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)”nda kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

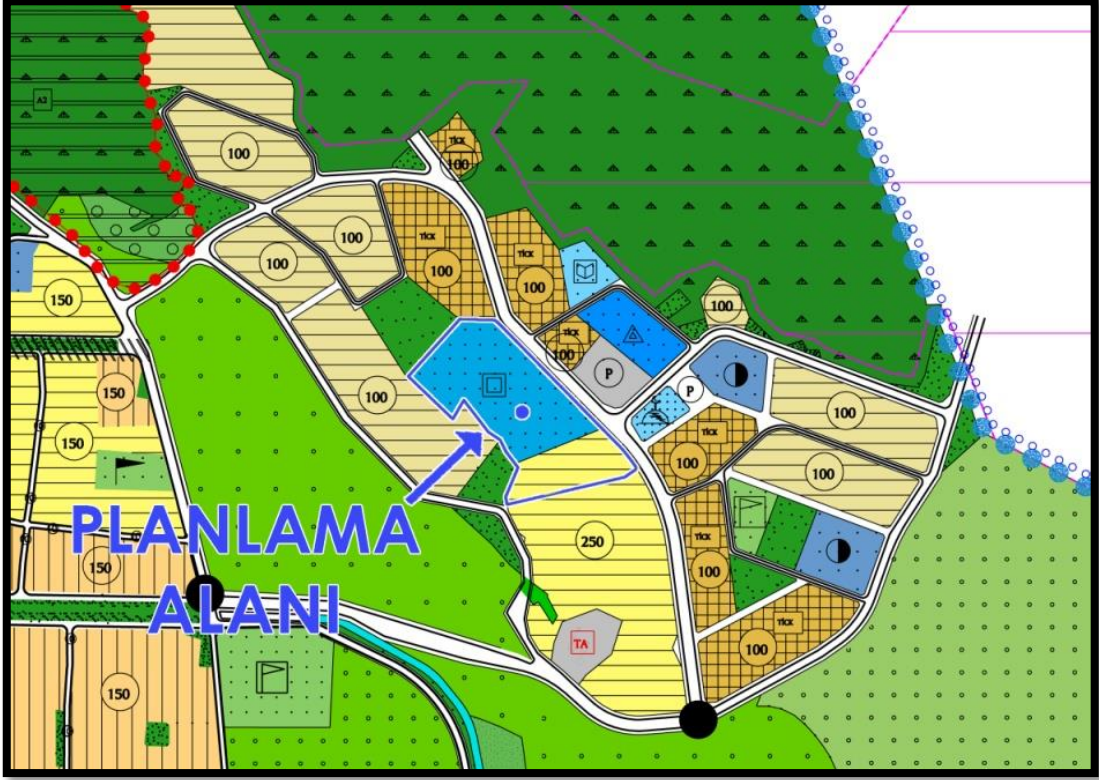
Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı ve Seyrek Yoğunluklu Kentsel Yerleşik Alanları”nda kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda: "Orta Yoğunluklu Öneri Konut ve Sağlık Tesisleri Alanları'nda" kalmaktadır.

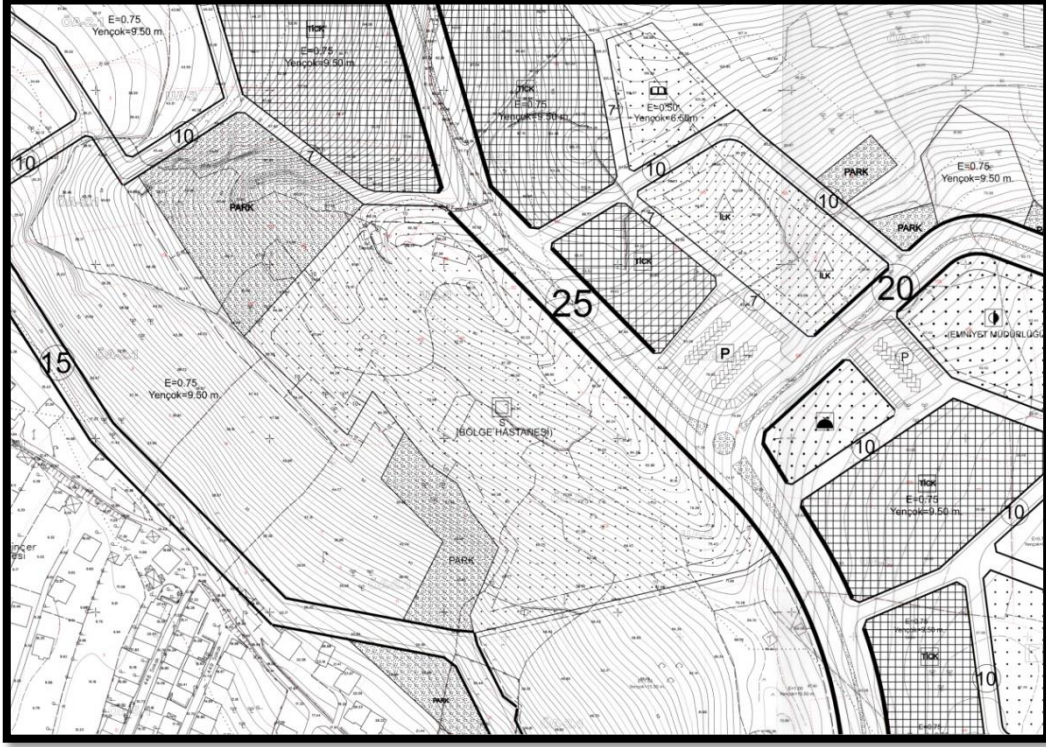


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının bulunduğu bölgenin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

İptal edilen imar planında 1733 nolu parsel, Bölge Hastanesi alanı olarak ayrılmıştır.



Planlama Alanın Mevcut Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

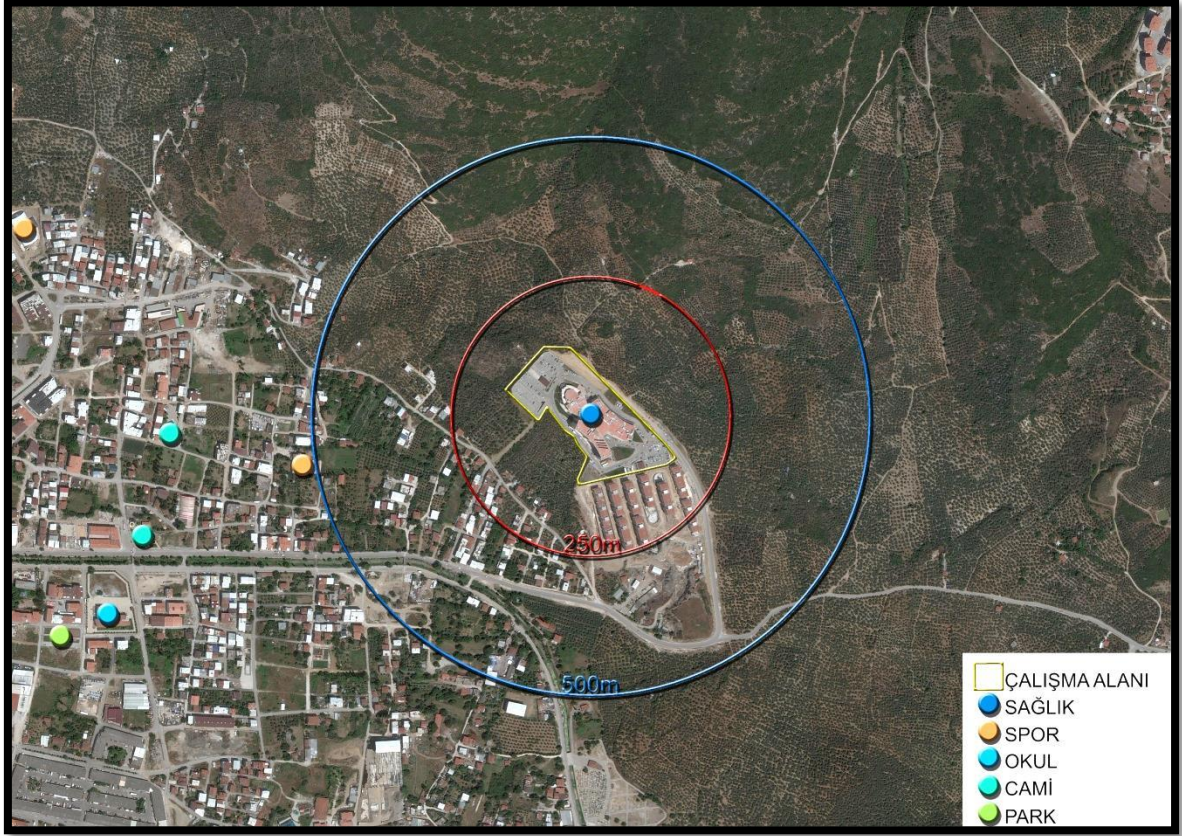
3. PLAN

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik Belediyesince; Cihatlı Mahallesi'nde yer alan 150 yataklı devlet hastanesinin yer aldığı imar planının, mahkeme kararı ile iptal edilmiş olması nedeniyle hastane alanının imar planının İl Sağlık Müdürlüğü görüşü de dikkate alınarak hazırlanması talep edilmiştir.

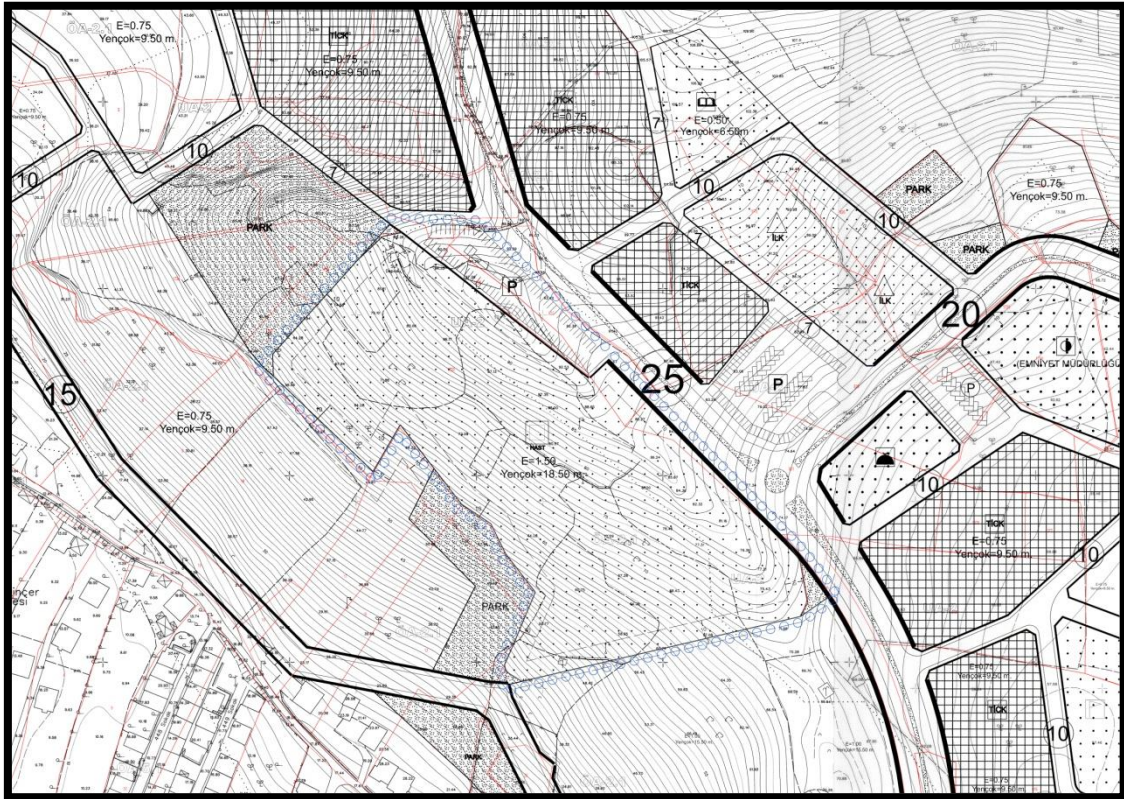
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanın çevresindeki önemli mevcut ortak kullanım alanları şöyledir:



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

3.3. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile Gemlik, Cihatlı Mahallesi'nde yer alan 150 yataklı devlet hastanesi alanı, İl Sağlık Müdürlüğü görüş yazısında geçen hususlar dikkate alınarak "Hastane Alanı "olarak planlanmıştır.

Yapılan planda hastane alanının çevresinde gerçekleştirilmiş olan istinat duvarları ve kamulaştırılmış olan mülkiyet sınırları dikkate alınmıştır.

Alanın bir önceki imar planında hastane alanındaki yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmemiş olduğundan hazırlanan imar planında mevcut yapılaşma da dikkate alınarak E=1.50 yapılaşma emsali, Yençok=18.50metre bina yüksekliği koşulu getirilmiştir.

Alandaki inşaat çekme mesafeleri yollardan ve komşu parsellerden minimum 10m olarak plan üzerinde işaretlenmiştir.

Planlanan hastane alanı 30,998 m²'dir. Bir önceki planda hastane alanında yer alan ancak kamulaştırılamamaları nedeniyle hastane alanı ve yapılmış olan, istinat duvarları dışında kalan parseller hastane alanından çıkartılmış, hastane alanı çevresindeki park alanlarına ilave edilmiş, 25m'lik yola cepheli kısmı ise otopark alanı olarak planlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederim.