






29

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

GEMLİK (BURSA), ORHANIYE MAHALLESİ, H22A08B2C-H22A09A1D PAFTA 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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-.....	
 TURGUT YALKI A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI Oda Sicil No:271 Bilgi Tescil No:1661007 Dip.No:GEM/1977-3901 Çekirge Mh. Çekirge Cd. No:103 D:2 Tel:0224 234 9975 Fax: 234 99 40 Osmanlı Bulvarı	 MÜHÜRLEME, DEĞERLEME, İNŞAAT TAAHHÜTLERİ LTD. ŞTİ. Odunluk Mh. Erdoğdu Bulvarı No:103 D:2A Blok B Blok No: 4B Ş. Kapı No: 12 Tel:0224 234 9975 Fax: 234 99 40 Çekirge Mh. Çekirge Cd. No:103 D:2 Tel:0224 234 9975 Fax: 234 99 40 BURSA
Sedat AKKUŞ Katip Üye	Sedat ÖZER Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin .../.../.... tarih vesayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>16</u> / <u>02</u> / 2021 tarih ve <u>293</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

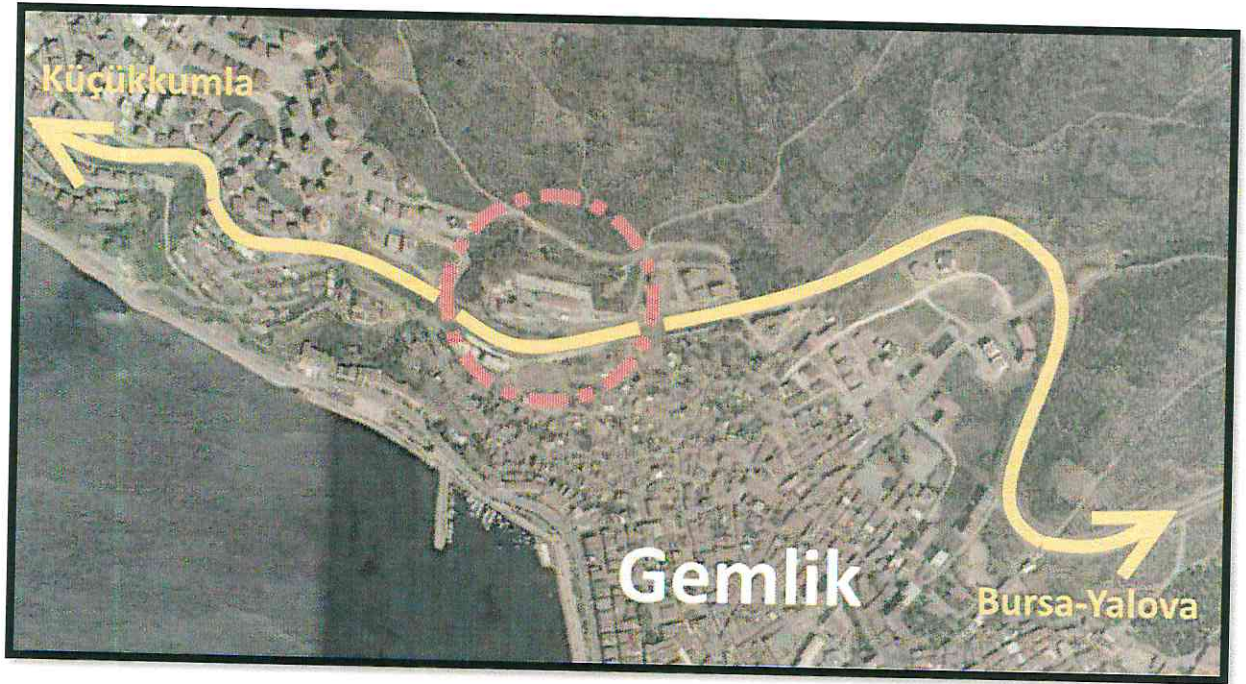
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi Orhaniye Mahallesi H22A08B2C-H22A09A1D paftalar, 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 1/1000 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 kreş alanı ve yeşil alan ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak Konut Alanı, Özel Kreş Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Plan değişikliği yapılan alan 25.892,65 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 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.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu 344 ada 26 parsel, 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.

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 ayrıışmış kiltası, 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, "Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak değerlendirilmiş, 1/5000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

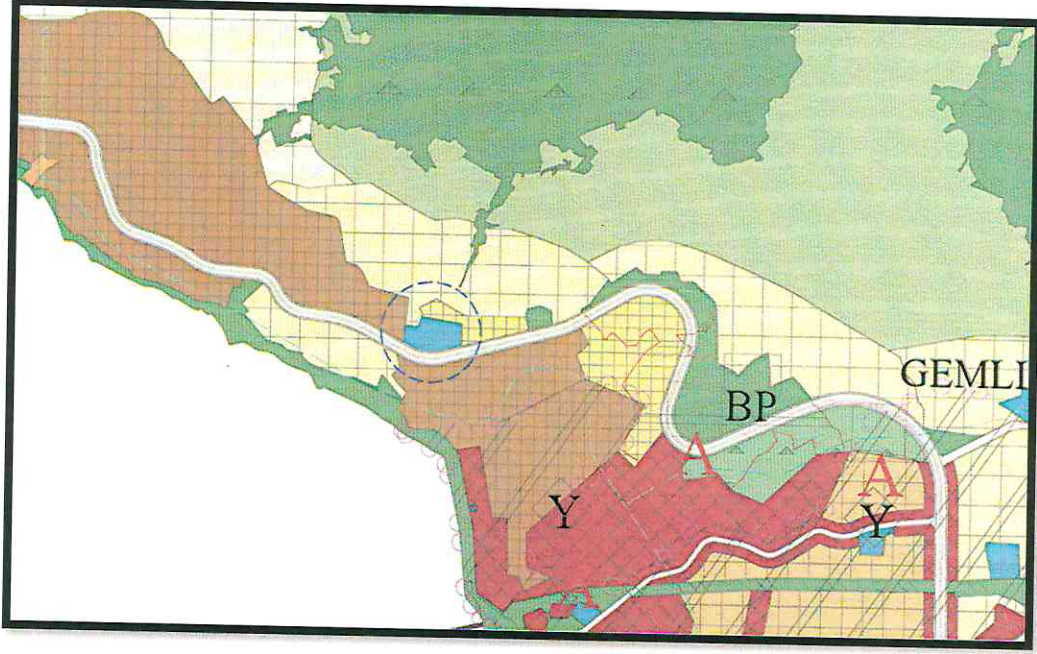
- Eğimin genellikle % 20-40 arasında olduğu ve ayrıışmış kiltası, kumtaşı, kireçtaşı, metakumtaşı birimlerinin görüldüğü alanlar olup herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir ancak yapılaşma esnasında oluşturulacak şevlerde stabilite problemleri meydana gelebileceğinden oluşturulacak her türlü şevler;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

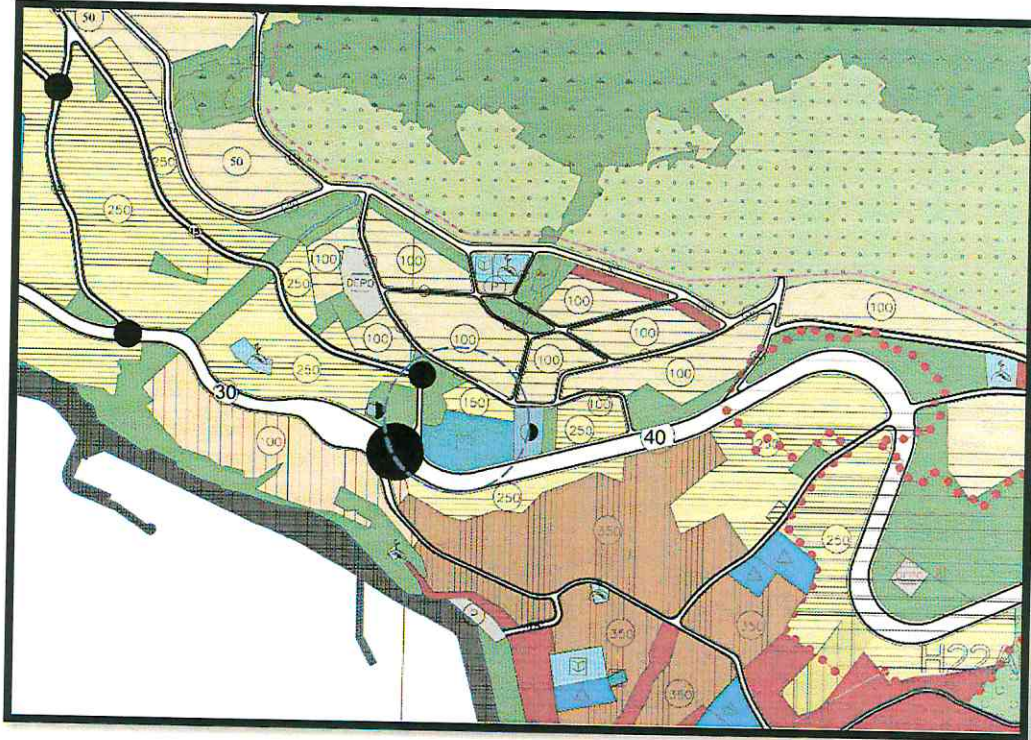
Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliğine konu taşınmazlar 12.04.2007 tarih ve 218 karar numarası ile Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Meskûn Konut Alanı, Yüksek Yoğunluklu, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Donatı Alanında yer almaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

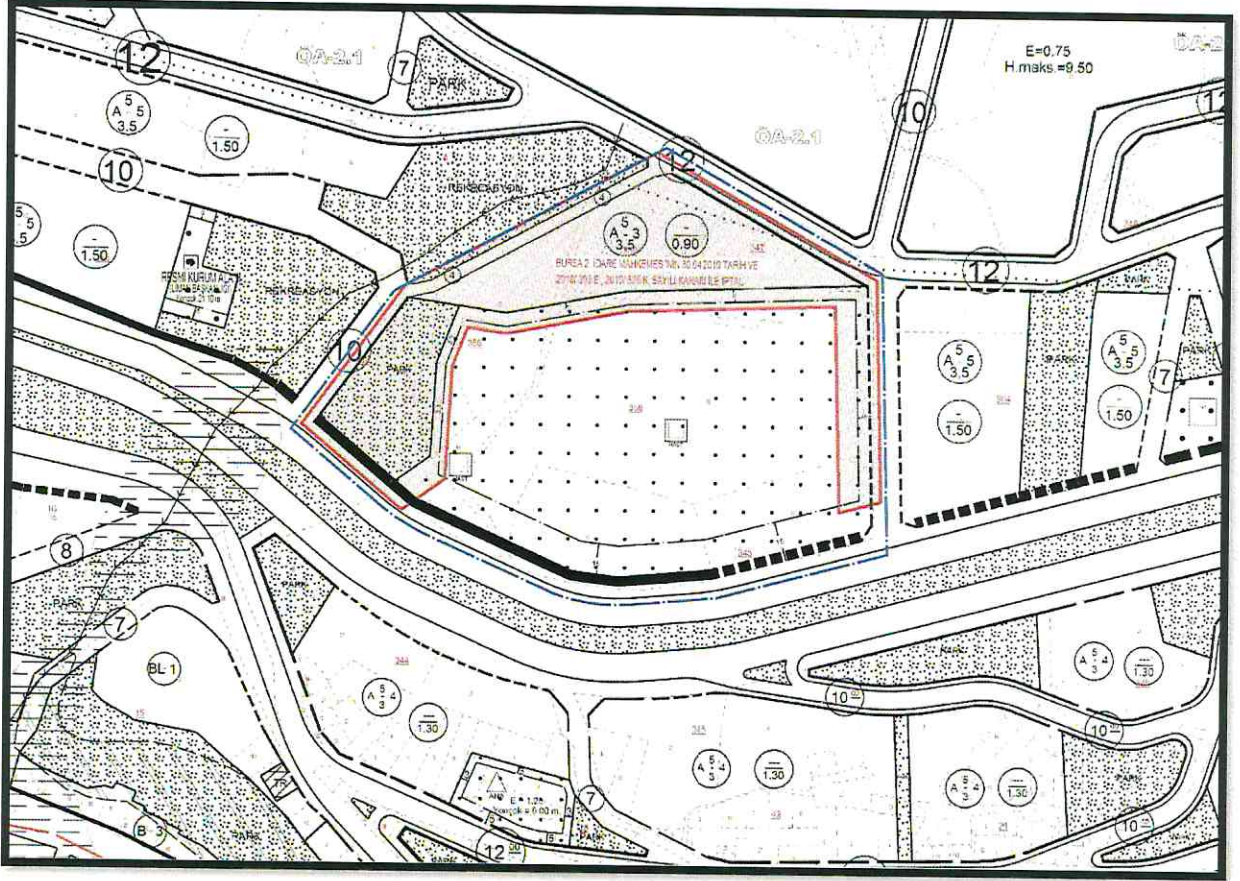
Plan değişikliğine konu taşınmazlar 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı kararla onaylanan Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı ve Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alanın bir kısmı Konut Alanı, Hastane Alanı, Rekreasyon Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken, 30.04.2019 tarih ve 526 sayılı mahkeme kararı ile iptaline karar verilmiştir. Son durumda söz konusu alan 15.06.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında bir kısmı Hastane Alanı olarak planlı olup bir kısmı da Plansız Alan olarak değerlendirilmektedir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Kurum Görüşleri:

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon idaresi 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 Başkanlığının 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 kistasları 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 içerisinde 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,

1)İmarı çıkarıldıktan sonra kurutmak 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 ayrılmalarının gösterilmesi gerekmektedir).

2)Kurulmak İstlenen 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 İmar plan revizyonu yapılmasında idaremizce 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 İstasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ye eğlence yerlerine İse 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 ye güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ye 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 değişiklikle,

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 olması¹ 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 yapmaması 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 İlgili 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 İstenen 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 ili, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A08B-H22A09A paftalar, 344 ada I 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 Tesisi 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 Tesisi 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 Tesisi Alanı'nın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki sınırına göre 1/5000 Nazım İmar Planında revize edilmesi hususunda;" denilmektedir.

Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Mevcut durumda 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 sakinca bulunmadığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda geçen süreçte hazırlanan plan değişikliği mülkiyet durumundaki yanlış tespitler, artan konut alanının oluşturduğu donatı alanları ihtiyacının karşılanamaması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğu nedeni ile 30.04.2019 tarih ve 526 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında plansız alan olarak tanımlanan ve özel mülkiyete konu alanlardaki konut gelişiminin, çevresindeki konut yoğunluğu ile uygun olacak şekilde düzenlenerek Ticaret+Konut Alanı kullanımının ve Konut Alanı kullanımının getireceği nüfusun donatı alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla Özel Kreş Alanı ve Park Alanı düzenlemesi yapılmıştır. Kent bütününe hizmet verecek olan hastane alanı başka bir lokasyonda faaliyete geçmesinden kaynaklı Orhaniye Mahallesinde ve söz konusu parsellerin



bütününde bu kullanıma ihtiyaç olmadığından hastane alanı ve gelişme sahası diğer kentsel kullanımlarla beraber yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinde yapılaşma koşulları;

- Ticaret+Konut Alanlarında E=0.90, Yükseklik En Çok 9.50 m'dir.
- Özel Kreş Alanında E=1.35, Yükseklik En Çok 3 kattır.
- Sağlık Tesisi Alanında E=1.60, Yükseklik En Çok 18.50 m'dir.

Hazırlan plan değişikliğinde düzenlenen Ticaret+Konut Alanı 6.527,90 m²'dir. Ticaret+Konut Alanında ticaret kullanım oranı %15 olarak kabul edilmiştir. Bölgeye yaklaşık olarak 6.527,90 m² * 0,90 (emsal) * 0,85 (konut kullanım oranı) =4.993,84 m² inşaat alanı ve 4.993,84 m² / 35 m² = ~143 kişi nüfus ilavesi yapılmaktadır.

Nüfusun İhtiyaç duyacağı donatı alanı 143*17,50=2.496,92 m²'dir. Artan nüfusa karşılık gerekli donatı hesabı yapılırken kullanılan 17.50 değeri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 de yer alan Donatı Tablosundaki 75.001-150.000 kişi aralığında yer alan Anaokulu (0,5 m²), İlkokul (2,00 m²), Ortaokul (2,00 m²), Açık ve Yeşil Alanlar (10,00 m²), Sağlık Tesisleri (1,50 m²), Sosyal ve Kültürel Tesisler (1,00 m²) ve ibadet Yeri (0,50 m²) dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile 3.310,79 m² Park Alanı, 1.982,29 m² Özel Kreş Alanı (1.468,37 m² Özel Kreş Alanı * 1,35 Özel Kreş Alanı emsal değeri = 1.982,29 m²), ve 91,36 m² Rekreasyon Alanı önerilmiş olup 10.705,08 m² Sağlık Tesis Alanı düzenlenmiştir. Böylelikle gerekli olan donatı alanları için yer ayrılmış durumdadır.

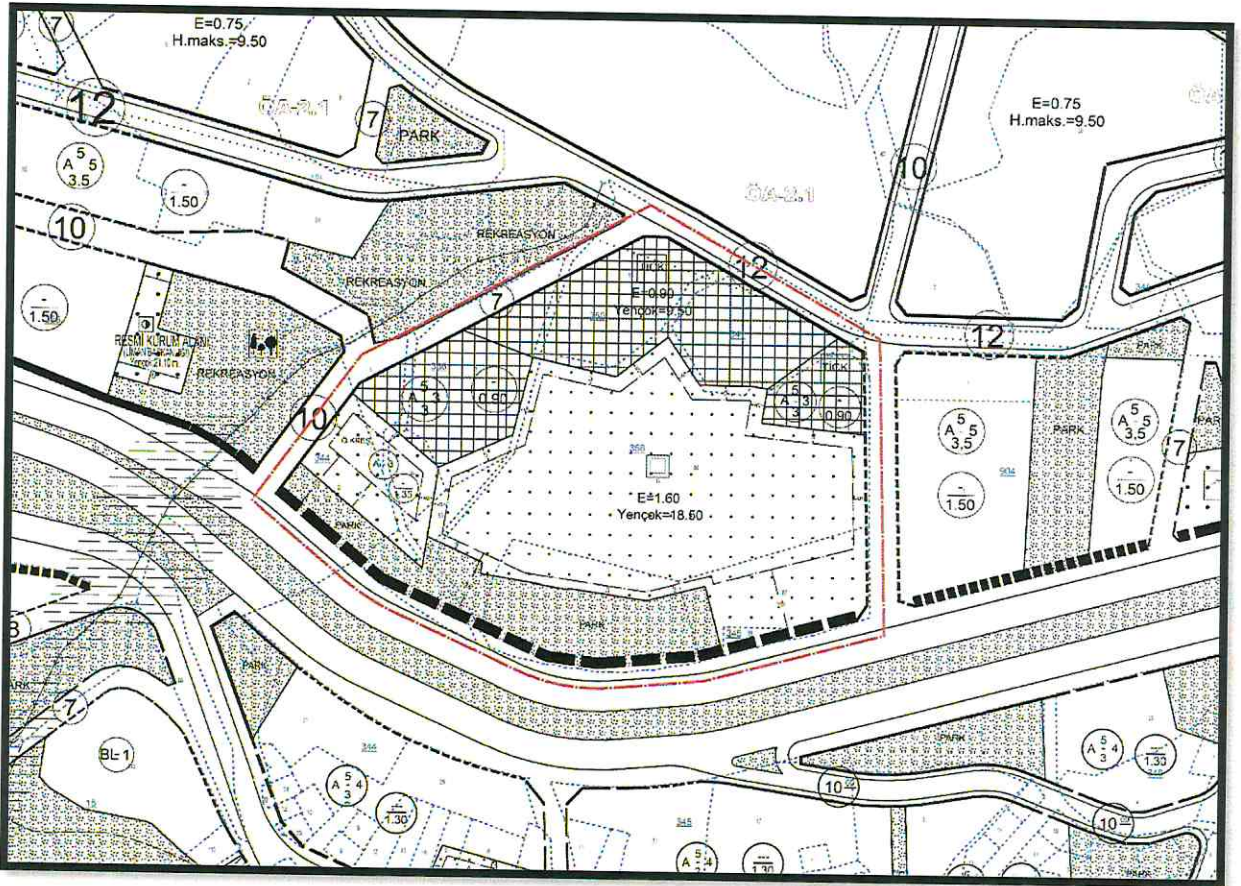
PLAN NOTLARI:

- 1)Sağlık Tesisi Alanında mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir, İmar planı ile belirlenen hususlardan başka yapılaşma koşulu aranmaz,
- 2)Sağlık Tesis Alanı içerisinde kalan özel mülkiyete tabi taşınmazların ilgili kısımları bilabedel terk edilecektir.
- 3)Ticaret+Konut Alanlarında ticaret kullanım oranı %15 tir.

Planlama Alanı Kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN					ÖNERİ PLAN					
	ALAN (M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	Kişi	ALAN (M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	Kişi	DONATI ALANI
TİCARET+KONUT ALANI	0.00	0.00%	1.90	0.00	0	6,527.90	25.21%	0.90	4,993.84	143	2,496.92
HASTANE ALANI	13,583.53	52.46%				0.00	0.00%				
SAĞLIK TESİS ALANI	0.00	0.00%				10,705.08	41.34%				
ÖZEL KREŞ ALANI	0.00	0.00%				1,468.37	5.67%				
REKREASYON ALANI	0.00	0.00%				91.36	0.35%				
PARK ALANI	0.00	0.00%				3,310.79	12.79%				
PLANSIZ ALAN	10,152.22	39.21%				0.00	0.00%				
YOL ALANI	2,156.90	8.33%				3,789.15	14.63%				
TOPLAM ALAN	25,892.65	100.00%			0	25,892.65	100.00%			143	2,496.92

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



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı