



**BURSA İLİ,
OSMANGAZİ İLÇESİ
KÜKÜRTLÜ KENTSEL YENİLEME PROJESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU**

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Konumu, Kapsamı	1
2. Dayanak	2
3. Plan Hiyerarşisi.....	3
4. Araştırma ve Analiz Çalışmaları.....	6
Fotoğraf Albümü.....	13
Arazi Kullanımı.....	20
Sentez Paftası	21
5. Plan Teklifi.....	22
Alan Kullanım Tablosu.....	27

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ
KÜKÜRTLÜ KENTSEL YENİLEME PROJESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU, KAPSAMI

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Alemdar-Gaziakdemir

Plan Adı: Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa KükürtlüKentsel Yenileme Projesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.08.2001 gün ve 16021075/0136 sayılı kararı ile B.K.T.V.K. Kurulunun 21.09.2001 gün ve 8719 sayılı kararı ile onaylı)

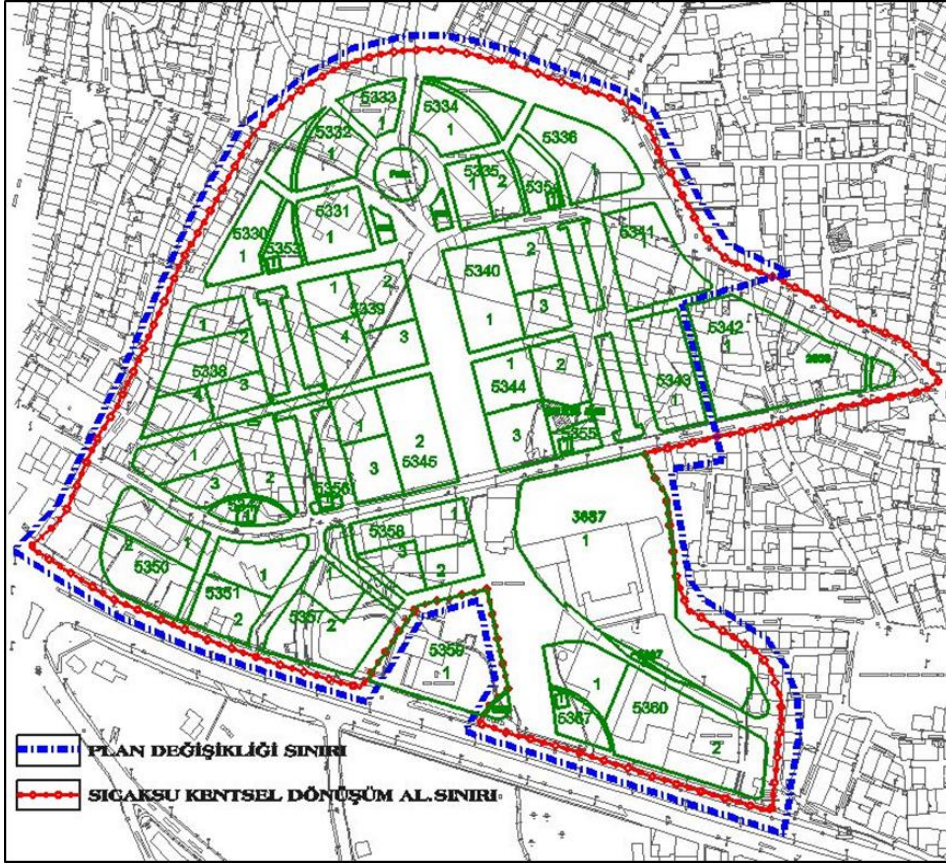
Ada/Parsel: Alemdar Mahallesi -5346/1-2-3, 5338/1-2-3-4, 5339/1-2-3-4, 5345/1-2-3, 5344/1-2-3, 5343/1, 5341/1, 5340/1-2-3, 5330/1, 5331/1, 5332/1, 5333/1, 5334/1, 5335/1-2, 5336/1, 5353/1, 5354/1, 5355/1, 5356/1, 5347/1, nolu parseller.

Gaziakdemir Mahallesi - 5350/1-2, 5351/1-2, 5357/1-2, 5358/1-2-3, 3687/1-2, 5360/1-2,5367/1, nolu parselleri

Planlama alanı Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içinde yer alan, Alemdar ve Gaziakdemir Mahallelerinin bir kısmını kaplayan Tabakhaneler Bölgesi olarak da adlandırılan toplam alanı 16,1 ha. olan planlama alanı, Bursa kentinin en önemli ulaşım akslarından biri olan Bursa-İzmir Yolu üzerinde yer almaktadır. Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 23.06.2016 tarih 1268 sayılı kararı ile onaylanan 18,3 ha. büyüklüğündeki Sıcaksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanının bir bölümünü kapsamaktadır.



Resim 1: Planlama alanı



Resim 2: Plan değışikliğı Sınırı ve Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanı sınırı.



Resim 3: Genel görünüm

2.DAYANAK:

3194 sayılı Kanunun 8b maddesi, 5216 sayılı Kanunun 7c maddesi ve 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesi

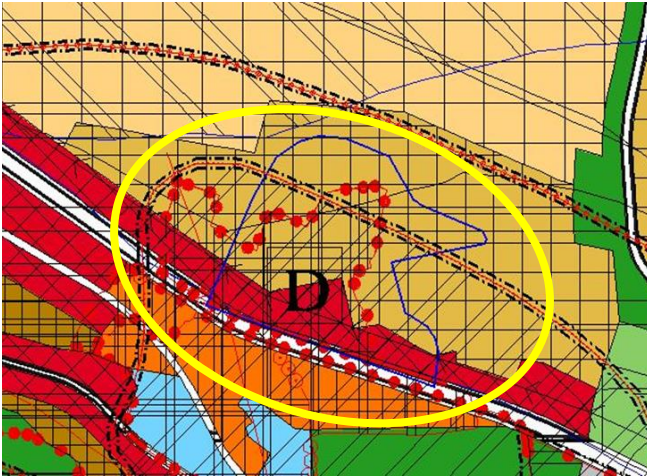
3.PLAN HİYERARŞİSİ

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

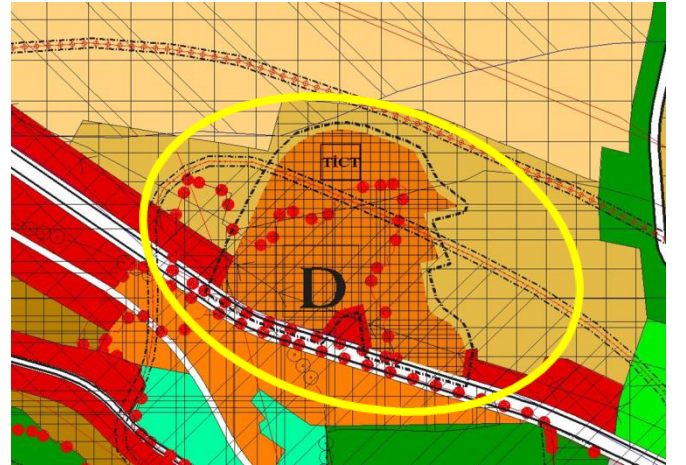
Planlama alanını kapsayan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylanan Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonudur.

Planlama alanı; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında ana yol boyunca ticaret alanı, iç kısımlar ise orta yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlanmakta iken, söz konusu alanının sağlık turizmine hizmet edecek nitelikte termal kür merkezlerini barındırabilmesi ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanın kente kazandırılması amacıyla 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmış Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2016 gün ve 1535 sayılı kararı ile **“Ticaret-Turizm Alanı”** olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının bir kısmı 3. Derece Doğal Sit Alanında olduğundan plan değişikliğine ilişkin dosya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulmak üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne iletilmiştir



Resim 4: Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



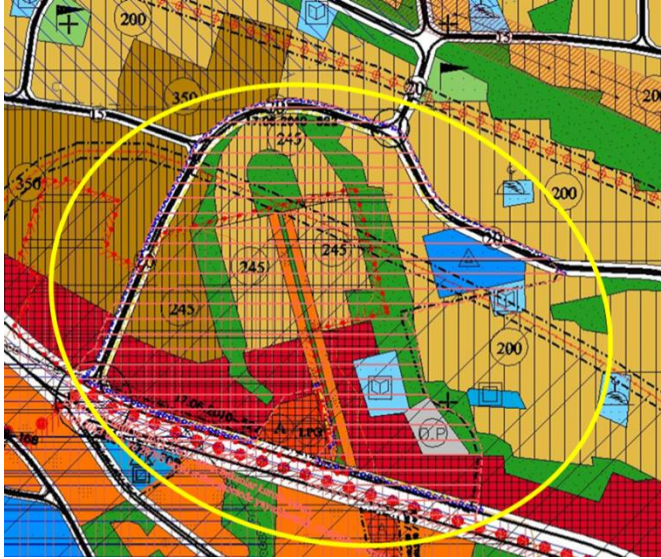
Resim 5: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (B.Ş.B.M. 21.07.2016/1535)

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

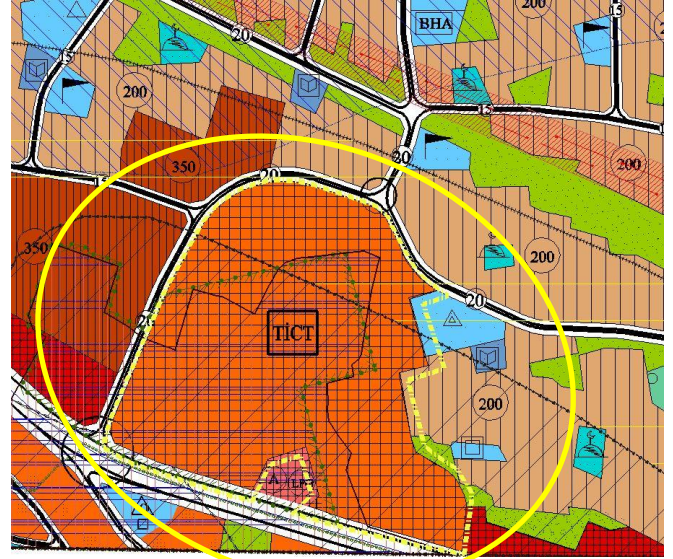
Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Planlama alanı; 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında ana yol boyunca tali iş merkezi, iç kısımlar ise konut alanı olarak tanımlanmakta iken söz konusu alanının sağlık turizmine hizmet edecek nitelikte termal kür merkezlerini barındırabilmesi ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanın kente kazandırılması amacıyla 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmış Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2016 gün ve 1535 sayılı kararı ile **“Ticaret-Turizm Alanı”** olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının bir kısmı 3. Derece Doğal Sit Alanında olduğundan plan değişikliğine ilişkin dosya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulmak üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne iletilmiştir.



Resim 6: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

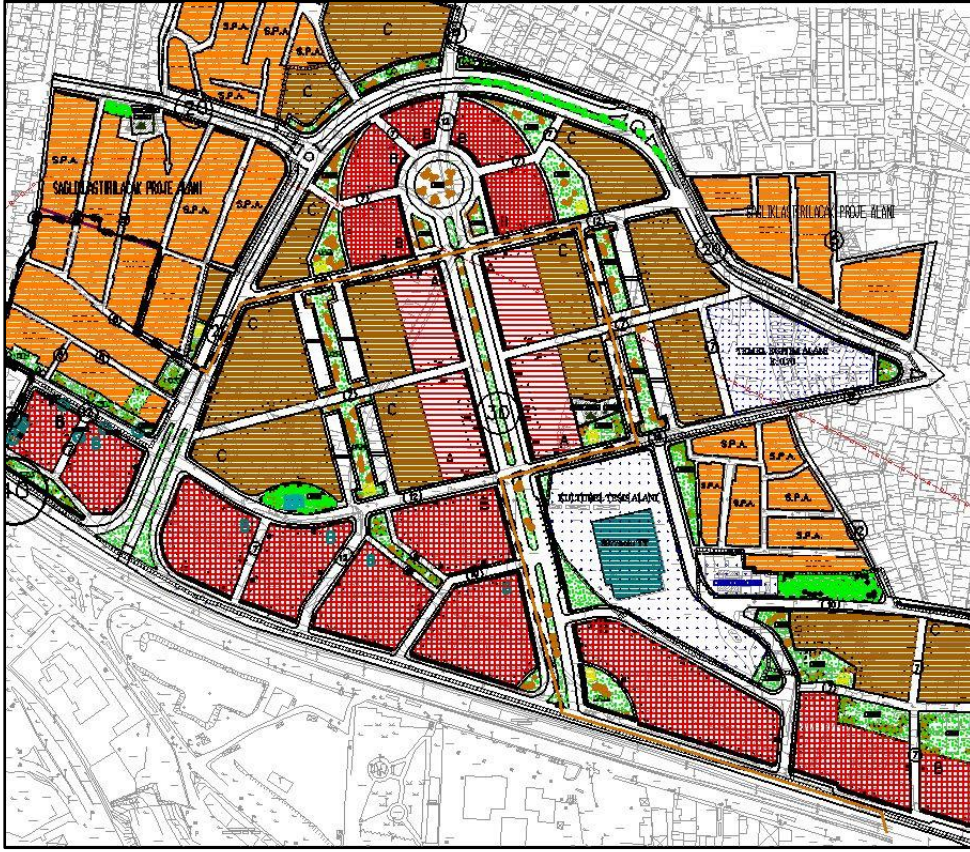


Resim 7: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (B.Ş.B.M. 21.07.2016/1535)

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.08.2001 tarih ve 136 sayılı kararı ile onaylanan ve B.K.T.V.K.'nın 21.09.2001 8719 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 Ölçekli Kükürtlü Kentsel Yenileme (Dericiler) Projesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Kükürtlü Kentsel Yenileme (Dericiler) Projesi Uygulama İmar Planında A Lejandı ile tanımlanan parseller Konut ve Ticaret Alanı, Ankara-İzmir yoluna cepheli B Lejandı ile tanımlanan parseller yine Konut ve Ticaret Alanı, C Lejandı ile tanımlanan parseller Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. Ayrıca alanda bir de kültürel tesis alanı bulunmaktadır.



Resim 8: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Kükürtlü Kentsel Yenileme (Dericiler) Projesi Uygulama İmar Planı Hükümleri;

GENEL HÜKÜMLER

1.2. Emsal: 1,45'dir. Net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.

A LEJANDLI KONUT VE TİCARET ALANLARI

1. Fonksiyonlar: Yanıcı ve patlayıcı madde ile akaryakıt ve LPG satış istasyonları hariç, perakende ticaret, konut, sergi, satış, servis amaçlı tesisler, kültür, eğlence, deri show-romm, resmi ve sosyal tesisler ofis birimleri ile yapılabilir.
2. En fazla Yükseklik 5 kat'dır.
3. Toptan ticaret yapılamaz.
4. Bu alanlarda zemin katlarda ticaret ve/veya otopark üst katlarda konut yapılması zorunludur.

B LEJANDLI KONUT VE TİCARET ALANLARI

1. Fonksiyonlar: Perakende ticaret, konut, sergi, satış, servis amaçlı tesisler, kültür, eğlence, deri, show-romm, resmi ve sosyal tesisler ofis binaları, konaklama tesisleri, spor tesisleri, konferans salonları, özel eğitim ve sağlık tesisleri yapılabilir.
2. En fazla Yükseklik 5 kat'dır.
3. Bu alanlarda üst katlar konut veya ticaret amaçlı kullanılabilir. İzmir Yoluna cephesi olmayan parsellerde parselin en az %10'una ticari yapı yapılırsa, geri kalan kısımda sadece konut binası yapılabilir.

4. Bu alanlarda sadece İzmir Yoluna cepheli parsellerde akaryakıt ve LPG satış istasyonu yapılabilir.
5. İzmir Yoluna cepheli parsellerde (LPG ve akaryakıt satış istasyonları hariç) İzmir Yolundan araç giriş- çıkışı yapılamaz.

C LEJANDLI KONUT ALANLARI

1. En fazla Yükseklik 6 kat'dır.

KÜLTÜREL TESİS ALANI

1.Gaziakdemir Mah. 259 pafta, 1140 ada, 20 parselde E:1,44'dür. Mevcut tescilli yapı alanı toplam inşaat alanından düşülecektir.

4.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

a. Demografik analizler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 2.740.970' tir. Türkiye nüfusu toplamı olan 76.667.864' ün %3,5' ini oluşturmaktadır. Osmangazi ilçesi 802.620 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %29 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 1.798.773 olup, toplam nüfusun % 65'ini oluşturmaktadır. Osmangazi ilçesinde toplam nüfusun %50,22'si erkek, %49,78'si de kadın nüfusundan oluşmaktadır.

1/100.000 ölçek ve 1/25.000 ölçekli üst plan kararlarında Osmangazi bölgesi için 713.882 kişi nüfus önerilmiştir.

b. Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. nci sıradadır.

2012 yılında Türkiye GSYİH'sı % 9,2 oranında büyümüştür. 2012 yılı Türkiye GSYİH'sı 786 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından yaratıldığı varsayımıyla, Bursa'nın 2012 yılı GSYİH'sı yaklaşık 32 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2012 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.700 dolar seviyesinde olduğu tahmin edilmektedir. TÜİK, 2012 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.504 dolar olarak açıklamıştır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla başlayan ilk sanayileşme hareketinden itibaren ülke ekonomisinde önemli bir yere sahip olmuştur. 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Günümüzde katma değer açısından Türkiye'de dördüncü sırada

yer alan şehir olan Bursa’da tekstil, otomotiv, imalat, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya, makine-metal gibi birçok sektör yer almaktadır.

İl genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK

c. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır (harita) Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gereklidir bulunmuştur.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir. Planlama alanı için taşkın alanı kararı yoktur.

Planlama alanı % 0-5 eğimli bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, çalışma alanı 1. derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Planlama alanında herhangi bir sakıncalı alanlar ve afete maruz bölgeler kararları bulunmamaktadır.

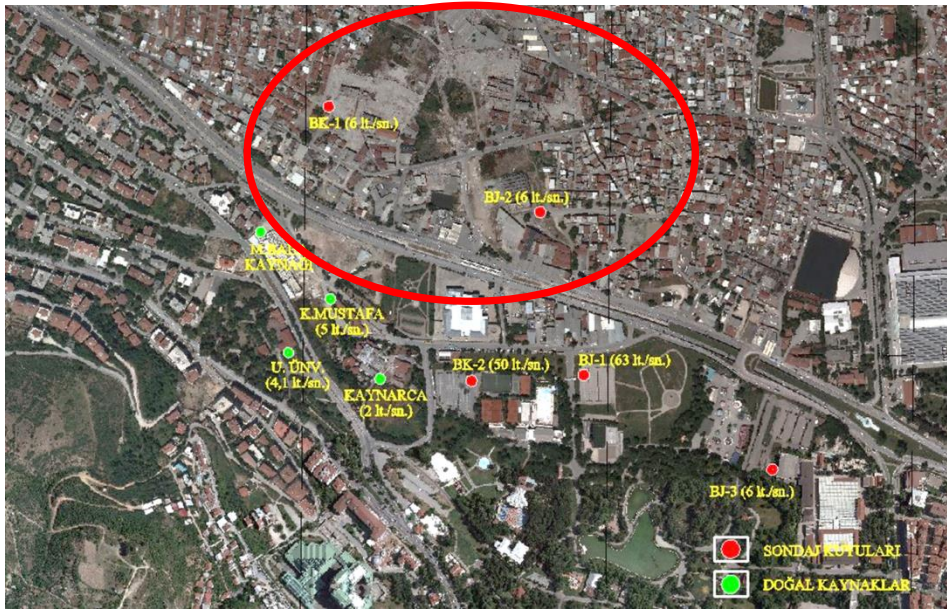
d. Planlama alanı ile ilgili tarihi ve doğal miras araştırmaları

Planlama alanı konumu ve sıcaksu kaynakları açısından Bursa Kenti için önemli bölgedir.

Alan; Yeni Kaplıca ve Çevresi, Kültürpark, Merinos Atatürk Kongre ve Kültür Merkezi, Merinos Stadyumu ve çevresi ile Kent Meydanını da içine alan yaklaşık 100 ha.lık bir alanın odak noktası niteliğindedir.

Ancak; Dericiler Bölgesi olarak adlandırılan ve uzun yıllar deri sanayi sektörüne hizmet etmiş olan “Planlama Alanı”, günümüzde sanayi tesislerinin taşınması sonucu, işlevsiz kalan sanayi yapılarının sağlıklı bir fiziksel alan oluşturduğu, ağır kötü koku, kentsel toprak kirliliği, yer altı suyunun kontrolsüz kullanımı, kontrolsüz atık su deşarjları, görüntü kirliliği ve farklı suç unsurlarının uğrak yeri haline gelmesi nedeniyle kent merkezinde bir çöküntü bölgesi haline gelmiştir.

Planlama alanı, 3. Derece doğal sit alanı içerisindedir. (Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 15.01.1996/4927 ve 19.09.1996/5416sayılı kararları) Aynı zamanda 4 numaralı Sıcaksu Alanı ve 1. Derece Sıcaksu Koruma alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan Kükürtlü Sıcaksu Bölgesi içinde bulunmakta ve alanda BK1 ve BJ2 Sondaj kuyuları ve Batık Hamam kaynağı bulunmaktadır.



Resim9: Sondaj kuyuları

e. Fiziki Yapı

Dericiler Bölgesi olarak adlandırılan ve uzun yıllar deri sanayi sektörüne hizmet eden, günümüzde sanayi tesislerinin taşınması sonucu alan;

- İşlevsiz kalması ve kentin merkezinde bir çöküntü bölgesi haline gelmesi,
- Ağır kötü koku, kentsel toprak kirliliği, yer altı suyunun kontrolsüz kullanımı, kontrolsüz atık su deşarjları, görüntü kirliliği, kent içinde sanayi tesislerinin bir arada sağlıklı bir fiziksel alan oluşmasına sebep olması nedeniyle bu alanın çöküntü bölgesi haline gelmesi,
- Farklı suç unsurlarının uğrak yeri haline gelmesi,
- Kente yakışmayan bir görüntü oluşturması,
- Sağlıksız çevre koşulları ve kötü koku, gürültü, görüntü ve hastalık gibi unsurları ihtiva etmesi gibi sıralanabilecek sorunları barındırmaktadır.

Kent merkezinde bir çöküntü bölgesi haline gelmiş olan planlama alanı, 3. Derece doğal sit alanı içerisindedir. (Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 15.01.1996/4927 ve 19.09.1996/5416sayılı kararları) Aynı zamanda 4 numaralı Sıcaksu Alanı ve 1. Derece Sıcaksu Koruma alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan Kükürtlü Sıcaksu Bölgesi içinde bulunmakta ve alanda BK1 ve BJ2 Sondaj kuyuları bulunmaktadır.

Alanda Batık Hamam ve Tolon Fabrikası olmak üzere iki adet tescilli yapı bulunmaktadır.

Batık Hamam:

Özel mülkiyete ait olan Alemdar Mahallesi 5347 ada 1 parselde yer alan ve Roma Döneminde inşa edilmiş olan Batık Hamam (Bekarlar Hamamı), “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu’nun 14.02.1986 tarih 1918 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Şu an kullanılamaz durumdadır.



Resim 10: Batık Hamam

Tolon Fabrisaı Binası:

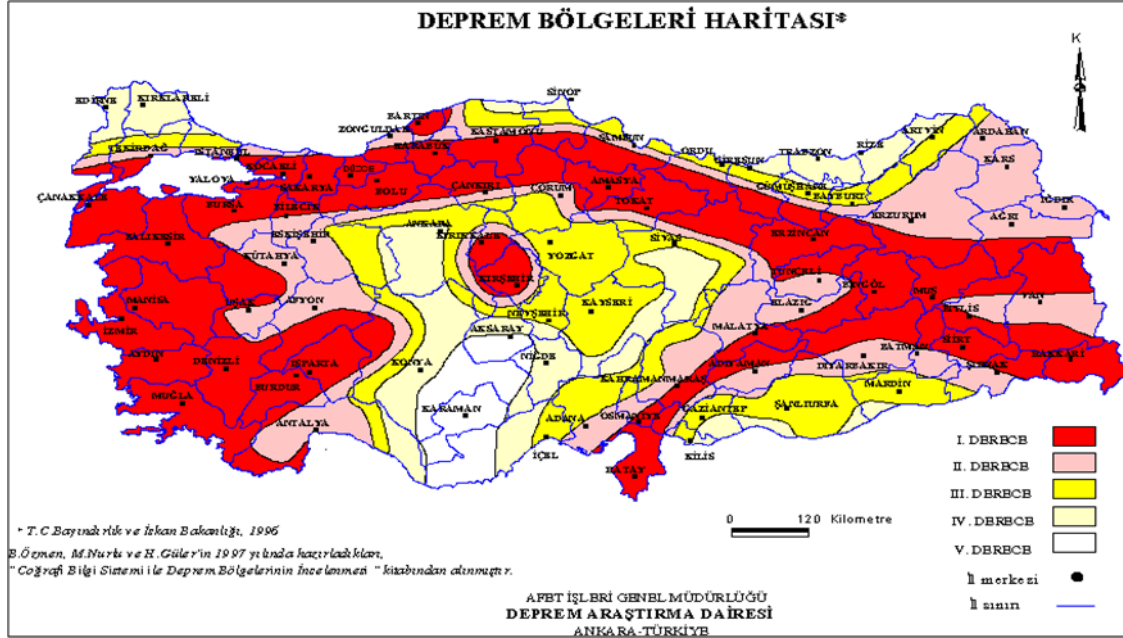
Mülkiyeti Bursa Büyükşehir Belediyesine ait olan Gaziakdemir Mahallesi 3687 ada 1 parselde Tolan Fabrikası 1958-59 yıllarında inşa edilmiş ve Ülkemizdeki ilk çamaşır ve bulaşık makinasının üretimi bu fabrikada yapılmıştır. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 29.06.2001/8577 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Doğal sit alanı dışında kalmaktadır. Şu an kullanılamaz durumdadır.



Resim 11: Eski Tolan Fabrikası

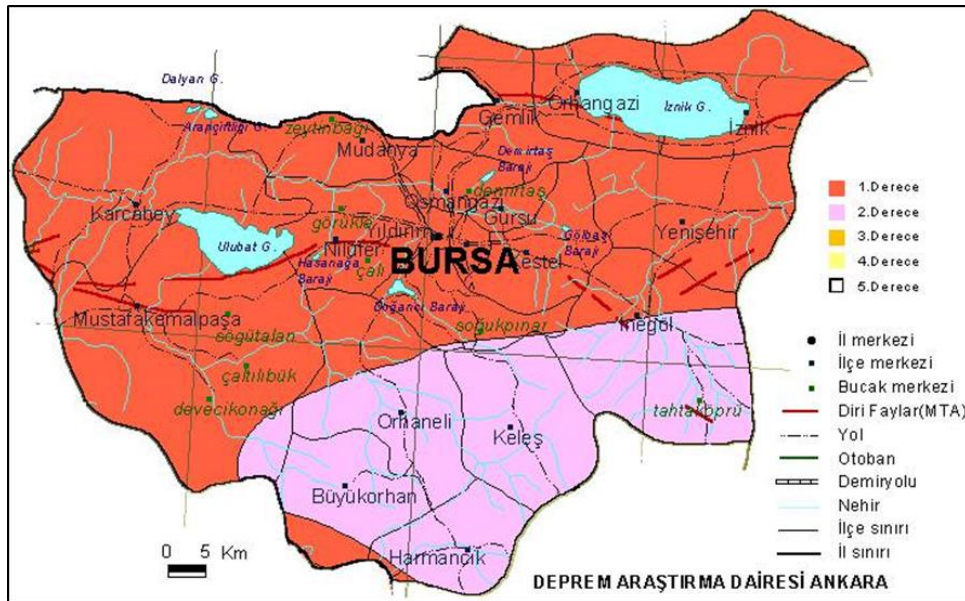
f. Zemin Yapısı

Bölgede afet durumuna ilişkin veriler incelendiğinde, öne çıkan en önemli konu depremselliktir. 1996 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanmış ve halen yürürlükte olan Deprem Bölgeleri haritasında Bursa ilinin büyük bölümü, Osmangazi İlçesinin ise tamamı 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



Resim12: Türkiye Geneli Deprem Bölgeleri

Bursa İli Deprem Haritasında, Bursa il ve ilçelerinin içinde bulundukları deprem kuşakları, aktif fay hatları, risk bölgeleri gösterilmektedir.

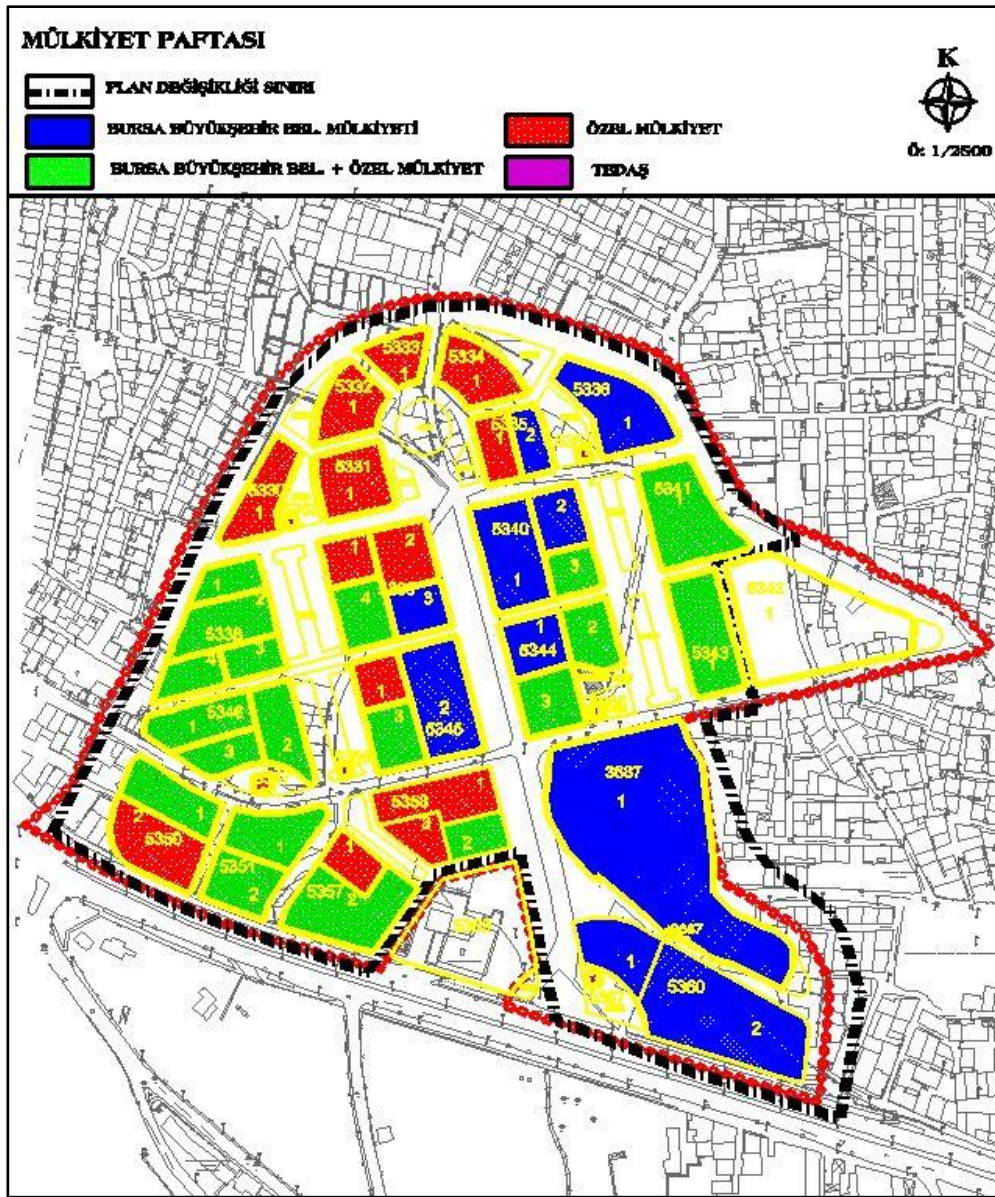


Resim13: Bursa İli Deprem Haritası

g. Mülkiyet

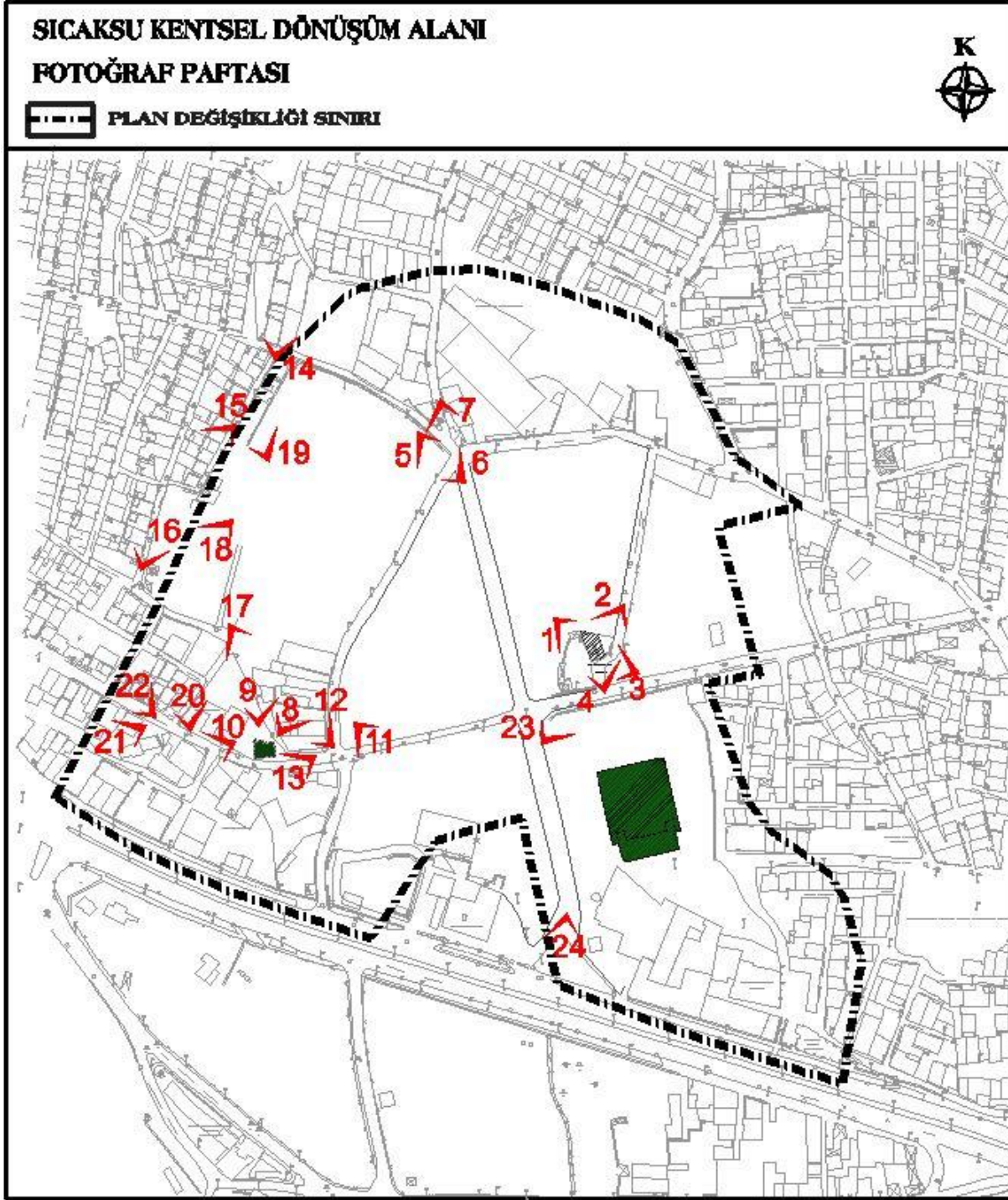
TOPLAM PLANLAMA ALANI : 16,1 ha.
İMAR PARSELLERİ TOPL. AL. : 9,3 ha.

MÜLKİYET	ALAN (m²)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MÜLKİYETİ	60.579,75
ÖZEL MÜLKİYET	30.422,14
TÜRKİYE ELK.DAĞITIM A.Ş.	305,52
İMAR PARSELLERİ TOPLAMI	91.307,41



Resim14: Mülkiyet dağılımı paftası

PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR



Resim15: Fotoğraf Paftası



RESİM 1



RESİM 2



RESİM 3



RESİM 5



RESİM 6



RESİM 7



RESİM 8



RESİM 9



RESİM 10



RESİM 11



RESİM 12



RESİM 13



RESİM 14



RESİM 15



RESİM 16



RESİM 17

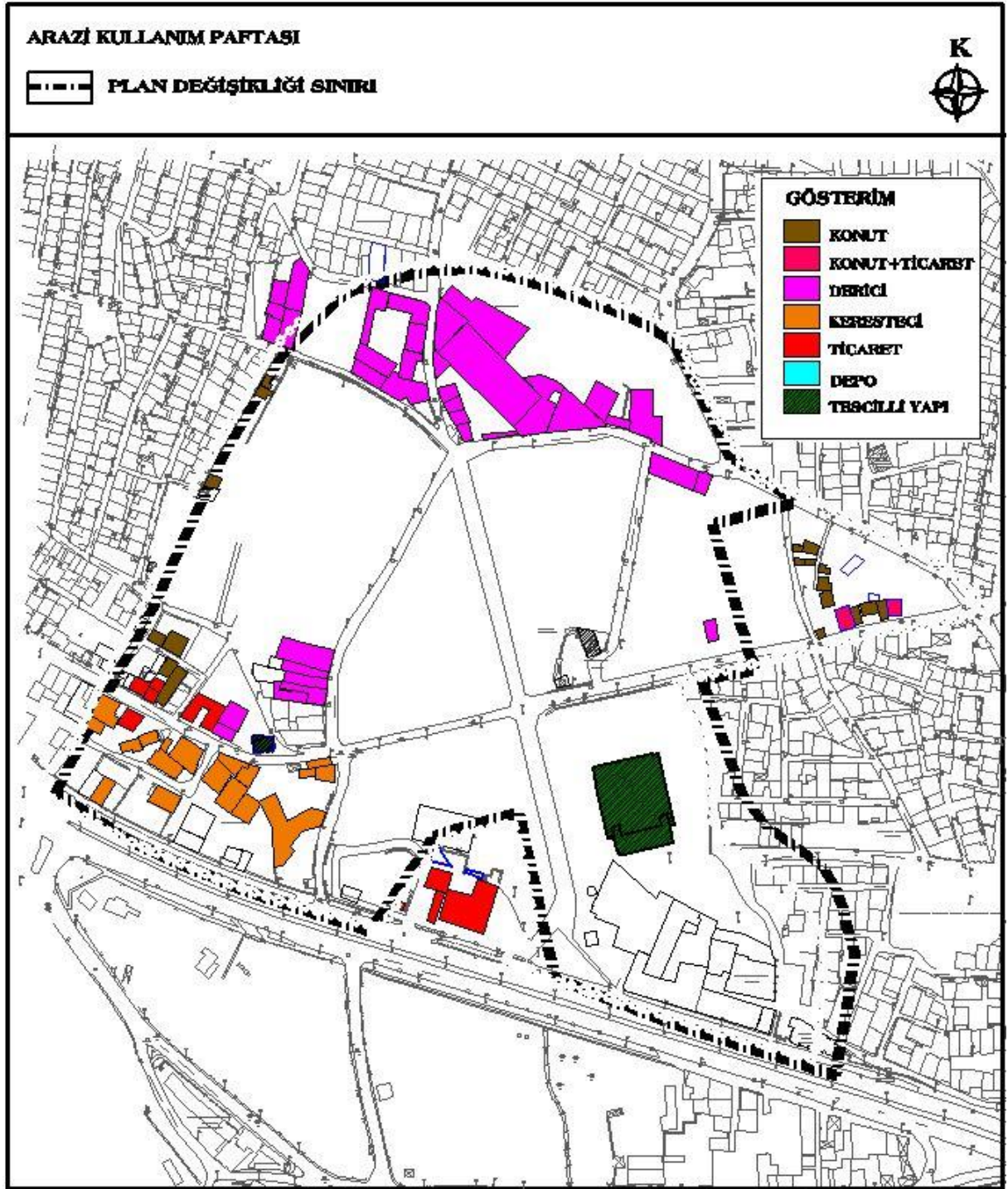


RESİM 18

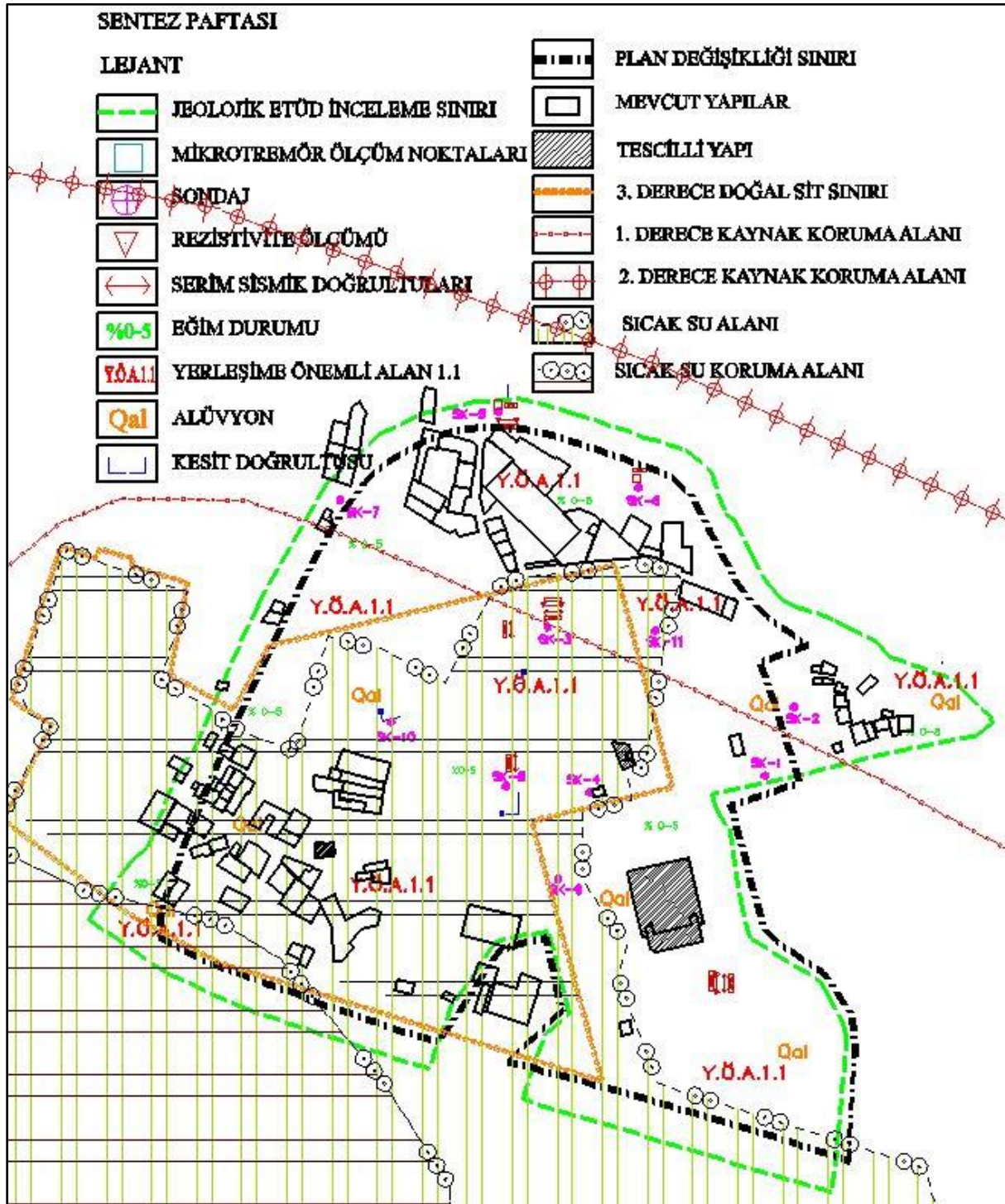


RESİM 19

PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM PAFTASI



SENTEZ PAFTASI



5.PLAN TEKLİFİ

PLAN DEĞİŞİKLİK AMAÇ VE GEREKÇESİ

AMAÇ:

Bursa'nın jeotermal kaynak potansiyeli ile birlikte kültürel ve tarihi değerlerinin, sosyoekonomik kaynaklarını koruma kullanma dengesi de gözetilerek sağlık turizmine yönlendirilmek, termal turizme yönelik yatırım alanları oluşturulmasına imkan sağlamak, Bursa'nın "termal kent" kimliğini gerçek anlamda yeniden hayata geçirmek, termal turizmin planlı gelişiminin sağlanması, termal kaynaklardan maksimum fayda elde edilerek sağlık turizmi alanında Bursa'nın sektör öncüsü olması hedefi doğrultusunda; öncelikli olarak Sıcaksu alanında ve 3. Derece Doğal Sit Alanında yer alan Planlama Alanının sağlık turizmine hizmet edecek nitelikte termal kür merkezlerini barındırabilmesi ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanın kente kazandırılması amaçlanmaktadır.

GEREKÇE:

Türkiye'de termal suların yoğunlaştığı bölgelerin başında gelen ve termomineral su kaynakları ile kaplıcaları yönünden son derece zengin bir şehir olma özelliğini her zaman korumuş olan Bursa'da sondajlarla elde edilen 40-90°C sıcaklıktaki termal su, toplam 14.000 yatak kapasiteli birçok tesisi besleyebilecek miktardadır. Modern teknolojik donanımlı hastaneleri, hastane yatak kapasiteleri, yoğun bakım yatak kapasiteleri, sağlık çalışanları nitelik ve sayısı ile BURSA ili, Jeotermal suların verimli kullanımını sağlayan, büyük ölçekli entegre termal tesisleri barındırabilecek ve Termal turizmin başkenti olabilecek kapasitededir.

Son yıllarda insanlar sağlıklı hallerini daha uzun yıllar devam ettirebilmek, yaşlanmalarını geciktirmek ve hastalıklarını tedavi edebilmek için yapay ve kimyasallardan uzaklaşıp, doğal metotlara yönelmişlerdir. Doğal tedavi unsurlarından en önemli ve en yaygın kullanılanı termal kaynaklardır. Ayrıca, Kombine kaplıca kürleri tarzında, Sporcu kondisyon ve koordinasyon antrenman kürleri, Wellness - Dinç ve sağlıklı kalma amaçlı kürler, olarak kullanılabilir. Dünya örnekleri de incelediğinde, termomineral suların verimli kullanım konseptinin, büyük ölçekli entegre termal tesisler olduğu gözlenmektedir.

Bursa'da halen termal sular, geleneksel usullerle kullanılmaktadır. Ancak bu kullanım şekli mülk sahiplerine, işletmecilere ve Bursa'ya ciddi bir kazanç sağlamamaktadır. Hâlbuki bu kaynaklar gelişmiş tesislerde modern teknolojik imkanlar ile kullanılabilirse, doluluk ve karlılık oranlarında büyük artışlara sebep olacaktır. Yapılan istatistiklerde sıradan bir turistin gittiği ülkeye 800\$, sağlık turistinin ise 8.500\$ getirisi olduğu düşünüldüğünde, tesis sahibine, işletmecisine ve Bursa'ya sağlayacağı katma değer açıkça görülmektedir.

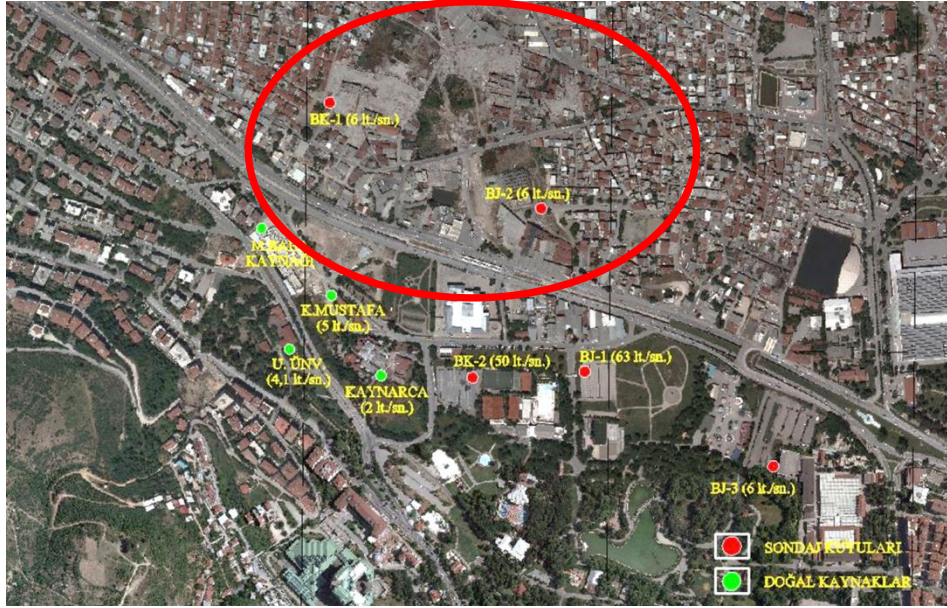
Bursa'da yıllarca üzerinde oturduğumuz termomineral su rezervleri son yıllarda İl Özel İdaresinin açtığı sondajlar ile yeryüzüne çıkarılmıştır. Jeofizik ve jeolojik sondaj çalışmaları neticesinde 5'i araştırma 6'sı üretim olmak üzere 11 kuyu açılmıştır. 25'i yeni tesis olmak üzere 45 termal tesise altyapı hizmeti götürülmüştür. Termal turizm yatak kapasitesi 7000'e çıkarılmıştır.

300 lt./sn debili bu suyu kullanacak modern tesisler olmadığı için, petrolünü işleyemeyen orta doğu ülkeleri gibi çok değerli bu doğal kaynağı kullanamamaktayız.

JEOTERMAL KAYNAKLAR

Planlama alanı içinde bulunan sondaj kuyuları

<u>Kaynak Adı</u>	<u>Sıcaklık</u>	<u>Debi</u>	<u>Derinlik</u>
BJ-2 Sondaj Kuyusu	77°C	6lt/sn	1028m
BK-1 Sondaj Kuyusu	49°C	6lt/sn	750m

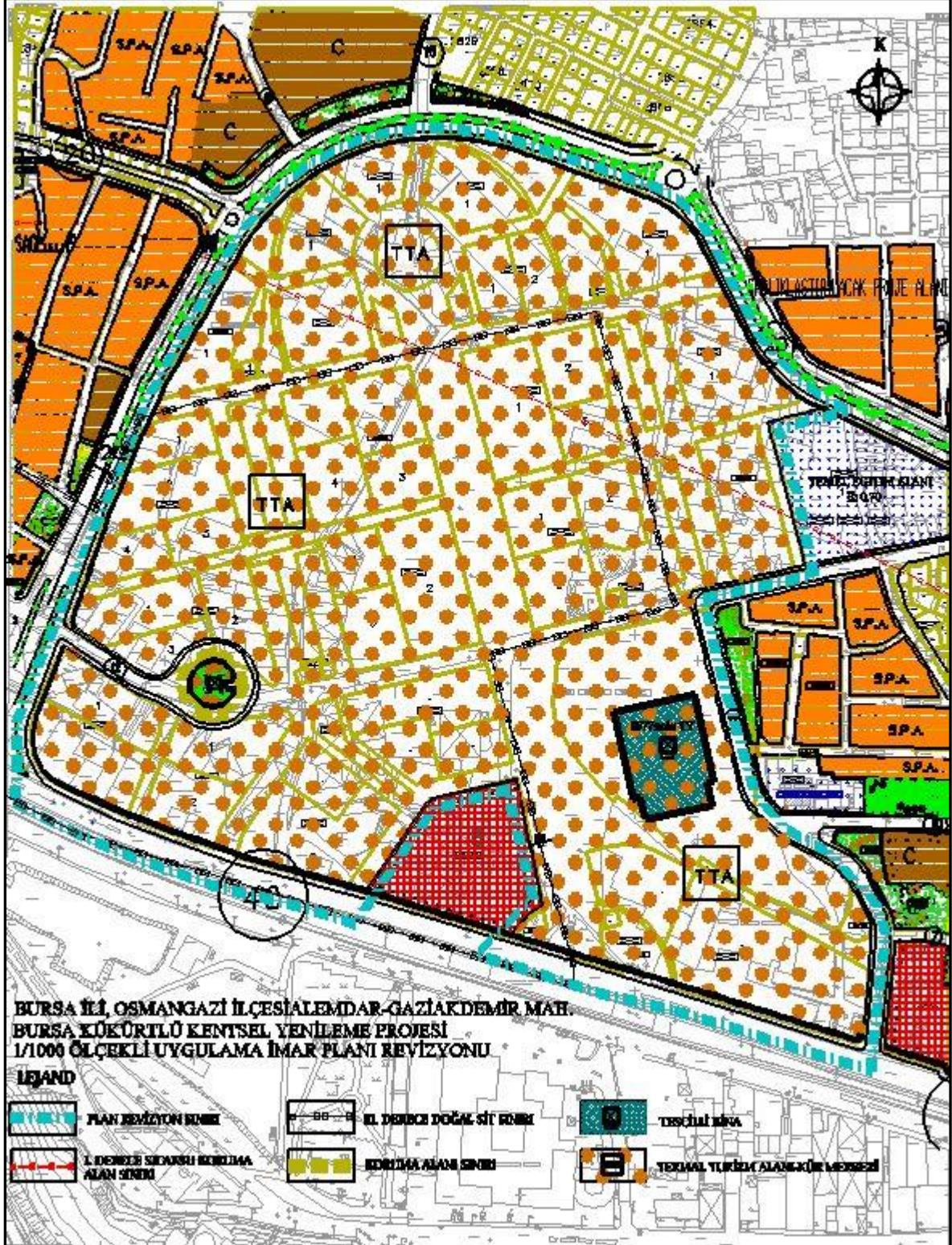


Resim 16: Sondaj kuyuları

PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda planlama alanının “Termal Turizm Alanı- Kür Merkezi” olarak planlanmasına karar verilmiştir.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU



Resim 17: 1/ 1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu

PLAN NOTLARI

TANIMLAR

Termal Tesisler: Yeraltı kaynaklı doğal tedavi unsurlarının tedavi edici faktör olarak kullanıldığı kaplıcalar, içmece ve kür merkezleri ile buralarda kurulan tedavi ve rekreasyon amaçlı üniteleri içeren tesislerdir. Bu tesislerdeki tedavi edici unsurların özellikleri, bu unsurların tıbbi yönden değerlendirilmeleri ve çevrelerinin korunmalarına ilişkin esaslar, tedavi sırasındaki tıbbi ve teknik koşullar, tıbbi personelin nitelik ve nicelikleri gibi konular Sağlık Bakanlığınca belirlenir.

Termal Kür Tesisleri: Bünyesinde konaklama yapılmadan kür programı çerçevesinde işletilip belgelendirilen, bünyesinde termal rekreasyonel aktiviteleri barındıran açık ve kapalı havuzlar, hamamlar, kür havuzları, teşhis ve tedavi üniteleri, spa, spor sahaları, su oyunları, gezinti, dinlenme, oyun, güneşlenme, eğlence vb. mekânları içeren açık yeşil alanlar yer alabilen termal tesislerdir.

Termal Konaklama Tesisleri: Turizm tesislerinin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte tanımlanan asli konaklama tesisleri ile birlikte işletilen ve belgelendirilen ve bünyesinde yer aldıkları konaklama tesislerinin tür ve sınıfı da belirtilerek isimlendirilen termal tesislerdir.

TERMAL TURİZM ALANI (KÜR MERKEZİ)

Bu alanlarda; Yeraltı kaynaklı doğal tedavi unsurlarının tedavi edici faktör olarak kullanıldığı kaplıcalar, içmece ve kür merkezleri ile buralarda kurulan tedavi ve rekreasyon amaçlı üniteleri içeren Termal Tesisler, Termal Kür Tesisleri, Termal Konaklama Tesisleri, Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi, Kür Merkezi, Yaşlılık Bakım ve Tedavi Merkezi gibi sağlık tesisleri ile Spor Tesisleri, Binicilik Tesisleri ve kulüp evi, Yeme-içme tesisleri Açık-kapalı Yüzme Havuzları, Rekreasyon Alanları, Günübirlilik Tesisler, arıtma tesisi, regülatör, trafo, jeotermal suyun depolanması ve dağıtılması gibi Teknik Altyapı Tesisleri, Teleferik İstasyonu, Helikopter pisti, Otel, Motel, Butik Otel, Tatil Evleri gibi konaklama dahil tüm sağlık turizm tesisleri yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda ticari birimler, alışveriş ve eğlence merkezleri, sağlık, sosyal, spor alanları ve yapıları, kültürel, kamusal ve umumi tesisler, teknik altyapı vb. kullanımlar yer alabilir.

ÖZEL HÜKÜMLER

- a) E: 2,00 Yençok: Serbest dir.
- b) Doğal Sit sınırları içinde kalan alanda E:1,45 Yençok: 15,50 mt. dir.
- c) Çekme mesafesi yollardan ve komşu parsellerden 10 mt. dir.
- d) Termal Turizm Alanında (Kür Merkezi) 0 kotunun altında kür merkezlerine ait üniteler yer alabilir.
- e) Kür merkezlerinin bodrum kat veya katlarında, sağlık üniteleri ile ilgili alanlar, kapalı havuzlar, mutfak, depolar, teknik donanım alanları, otopark, sığınak alanları vb. kullanımlar emsale dahil değildir.
- f) Tedavi amaçlı kullanılacak açık havuzlar (üstü açılır, kapanır olabilir) emsale dahil değildir.
- g) Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
- h) Çekme mesafeleri otopark olarak kullanılabilir. Çekme mesafesi içerisinde yüksekliği 4,50 m'yi geçmeyen tesis giriş yapıları yapılabilir. Bu yapılar emsale dahil değildir.
- i) Otopark giriş-çıkışları İzmir Yolundan yapılabilir.
- j) Planlama alanı içinde bulunan tescilli yapılar ile ilgili, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından verilecek karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

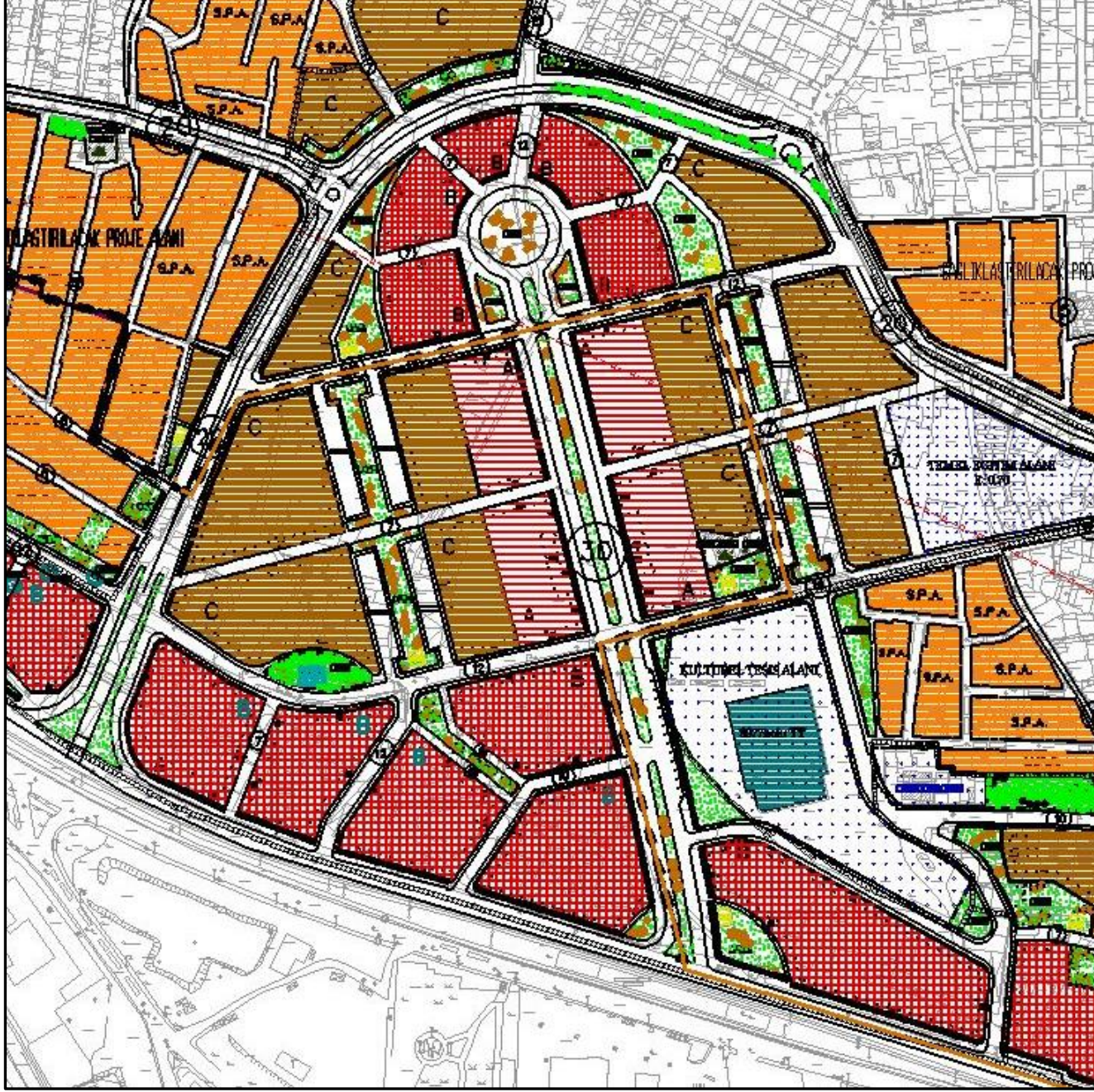
- k)** Tescilli yapıların çevresindeki koruma alanlarında yapılacak her türlü uygulamada Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır.
- l)** Engelliler için her türlü kamuya açık çevre düzenlemeleri ve yapılarda gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.
- m)** Bu planda aşağıda belirtilen kanun ve bu kanuna dayalı çıkartılan ilgili yönetmelikler geçerlidir.

- i) 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri,
- ii) 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- iii) 5686 sayılı “Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu” ve ilgili yönetmeliği,
- iv) 167 sayılı “Yeraltı suları Hakkındaki Kanun” ve “Yeraltı Suları Tüzüğü”
- v) “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”
- vi) 1593 sayılı “Umumi Hıfzısıhha Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri
- vii) 3213 sayılı “Maden Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri,
- viii) 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri,
- ix) Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
- x) Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
- xi) Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
- xii) Gürültü Kirliliği Yönetmeliği,
- xiii) Hava Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- xiv) Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği,
- xv) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik,
- xvi) Katı Atık Yönetimi Yönetmeliği,
- xvii) Otopark Yönetmeliği,
- xviii) Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,

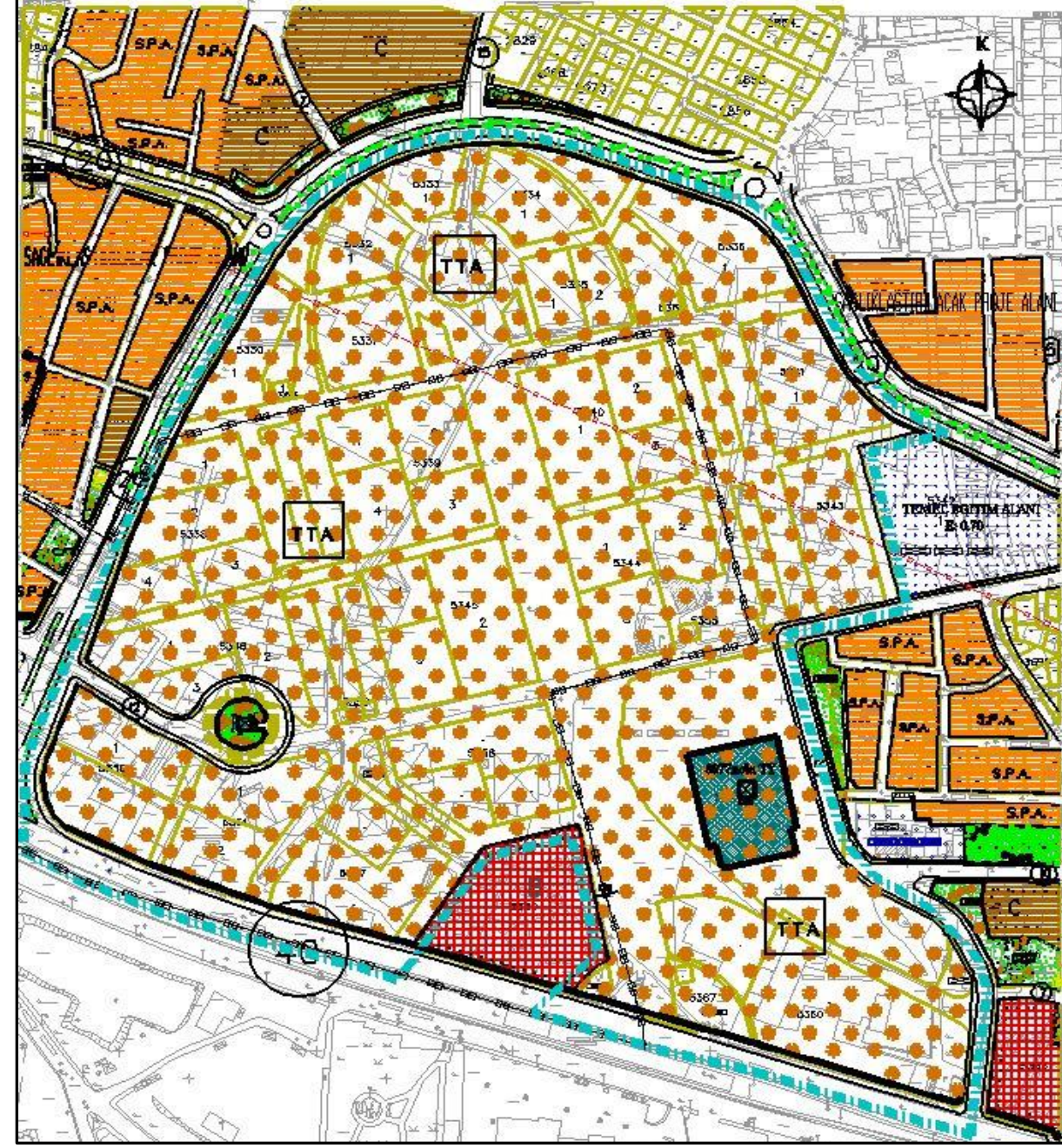
Yukarıda açıklanan Rapor ile hazırlanan plan notları, plan değişikliği ile birlikte bir bütün olup, tarafımızca uygun bulunmuştur.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
	MEVCUT	ÖNERİ
A Lejandlı Konut + Ticaret Al.	1,4 ha.	---
B Lejandlı Konut +Ticaret Alanı	3,5 ha.	---
C Lejandlı Konut Alanı	3,2 ha.	---
Kültürel Tesis Alanı	0,15 ha.	---
Dini Tes. Al.	0,05	---
Anıt Eser	0,01 ha.	0,01 ha.
Otopark	0,8 ha.	---
Yeşil Alan	1,2 ha.	---
Yol	5,8	1,8 ha.
Ticaret - Turizm Alanı	---	14,29 ha.
TOPLAM	16,1	16,1

MEVCUT VE ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI



Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı "Termal Turizm Alanı" Kür Merkezi olarak tanımlanmıştır.