BURSA İLİ,
OSMANGAZİ İLÇESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK ve GEREKÇESİ

2. UYGULAMA ARAÇLARI, DENETİM

3. FİZİKİ YAPI, DOĞAL VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR, MÜLKİYET, ZEMİN YAPISI

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANDAKİ DURUMU:

5. MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

6. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞLİĞİ

6.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

6.2 PLAN NOTLARI

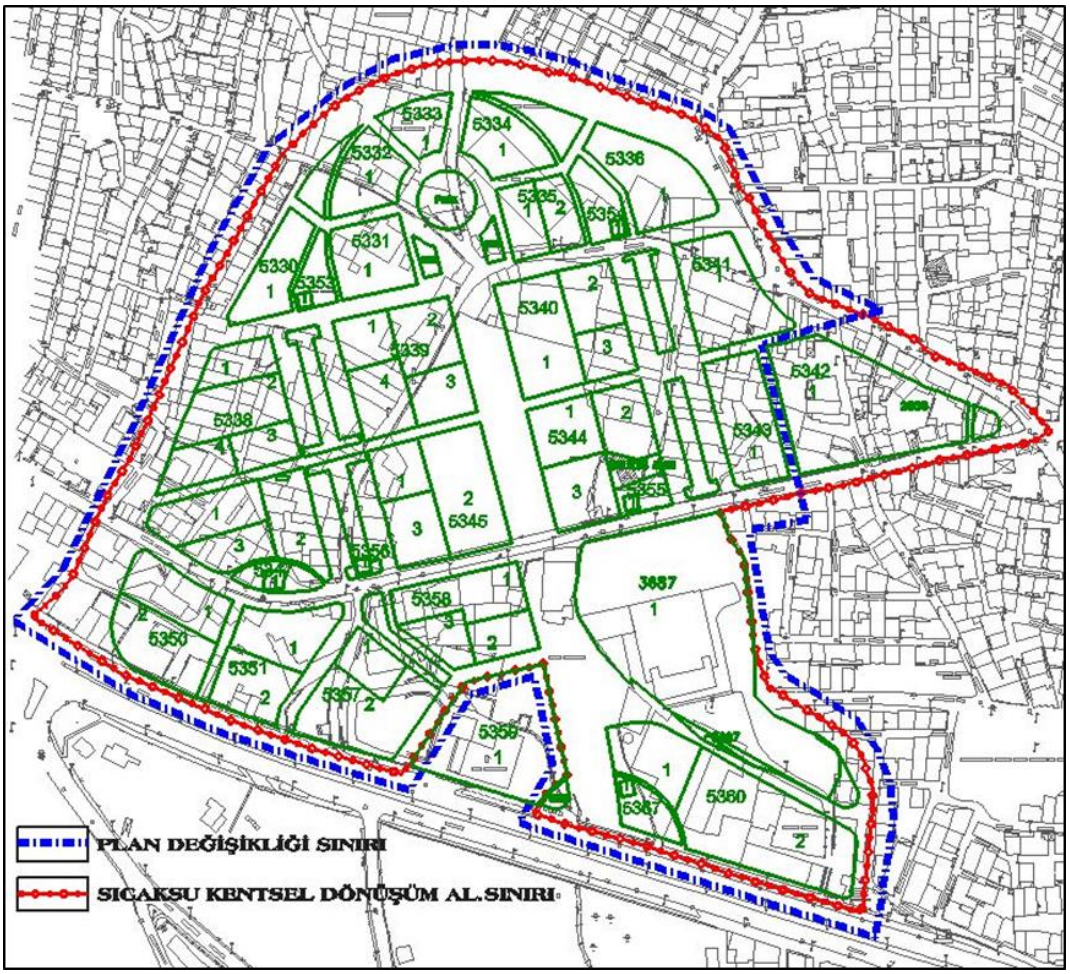
1. PLANLAMANIN AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK ve GEREKÇESİ

1.1 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 planlama alanı olan ***Sıcaksu alanında ve 3. Derece Doğal Sit Alanında*** yer alan "Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanının" sağlık turizmine hizmet edecek nitelikte termal kür merkezlerini barındırabilmesi ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanın kente kazandırılması amaçlanmaktadır.

1.2 KAPSAM:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 18,3 ha. büyüklüğündeki Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 23.06.2016 tarih 1268 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi Sıcaksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanının 16,1 ha. lık bölümünü kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.



Resim 1: Plan değişikliği Sınırı ve Sıcaksu Kentsel Dönüşüm sınırı.



Resim 2: Planlama alanı



Resim 3: Planlama alanı

1.3 DAYANAK:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b maddeleri

1.4 GEREKÇE:

Türkiye'de termal suların yoğunlaştığı bölgelerin başında gelen ve termomineralli 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. Bursa ili, 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 yönlenmişlerdir. Doğal tedavi unsurlarından en önemli ve en yaygın kullanılanı termal kaynaklardır. Ayrıca, Kombine kaplıca kürleri tarzında, Sporcu kondisyon ve koordinasyon antrenman kürleri, Welness - Dinç ve sağlıklı kalma amaçlı kürler, olarak kullanılabilmektedir. Dünya örnekleri de incelediğinde, termomineralli 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 kullanılabilse, 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.

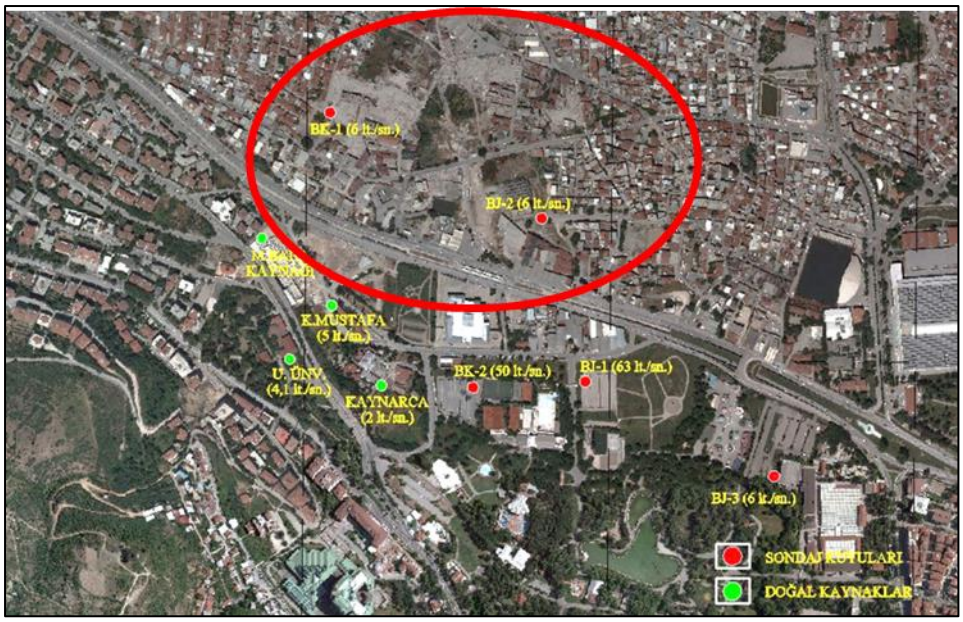
Modern teknolojik donanımlı hastaneleri, hastane yatak kapasiteleri, yoğun bakım yatak kapasiteleri, sağlık çalışanları nitelik ve sayısı ile BURSA ili, Jeotermal suların verimli kullanımını sağlayan, büyük ölçekli entegre termal tesisleri barındırabilecek ve Termal turizmin başkenti olabilecek kapasitededir.

Bursa'da yıllarca üzerinde oturduğumuz termomineralli 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.

1.4 JEOTERMAL KAYNAKLAR

Sıcaksu Kentsel Dönüşüm alanı içinde bulunan sondaj kuyuları

Kaynak Adı	Sıcaklık	Debi	Derinlik
BJ-2 Sondaj Kuyusu	77°C	6lt/sn	1028 mt.
BK-1 Sondaj Kuyusu	49°C	6lt/sn	750 mt.



Resim 4: Sondaj Kuyuları ve Doğal Kaynaklar

2. UYGULAMA ARAÇLARI, DENETİM:

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Büyükşehir ve İlçe Belediyelerinin Görev ve Sorumlulukları başlığı altındaki 7/e maddesi kapsamında 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri

3. FİZİKİ YAPI, DOĞAL VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR, MÜLKİYET

3.1 KONUM:

İlçe: Osmangazi

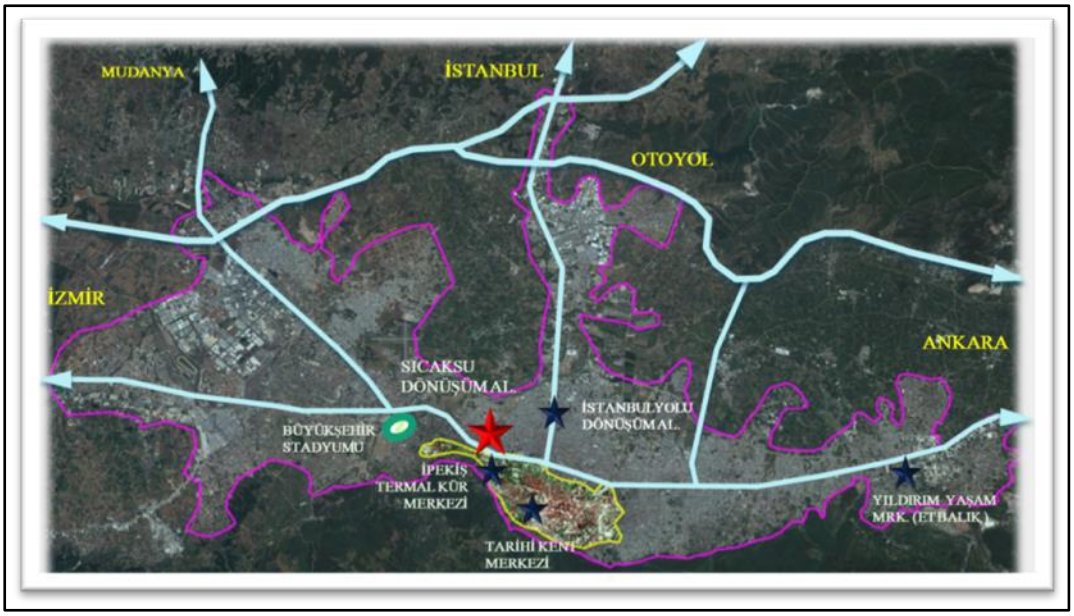
Mahallesi: Alemdar-Gaziakdemir

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,

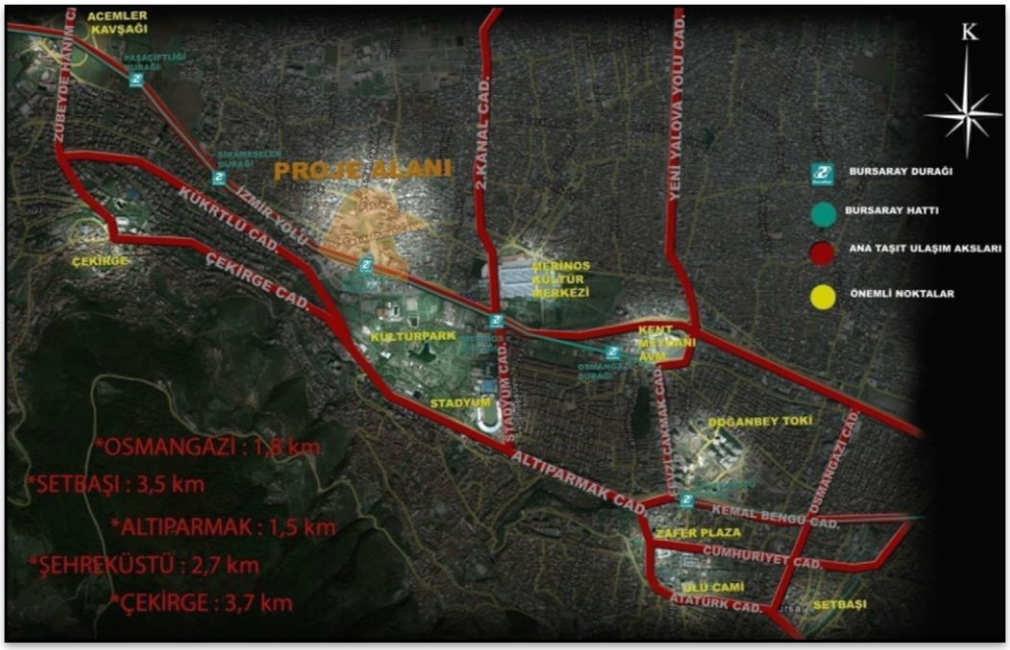
5343/1, 5341/1, 5340/1-2-3, 5330/1, 5331/1, 5332/1, 5333/1, 5334/1, 5335/1-2, 5336/1, 5353/1, 5354/1, 5355/1, 5356/1, 5347/1, nolu parseller.

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

Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içinde yer alan, Alemdar ve Gaziakdemir Mahallelerinin bir kısmı içinde kalan Tabakhaneler Bölgesi olarak da adlandırılan toplam alanı 18,3 ha. olan Sıcaksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanının 16,1 ha. lık bölümünü kapsayan planlama alanı, Bursa kentinin en önemli ulaşım akslarından biri olan Bursa-İzmir Yolu üzerinde bulunmaktadır.



Resim 5: Planlama alanı konumu



Resim 6: Planlama alanı ulaşım bağlantıları

3.2 FİZİKİ YAPI:

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

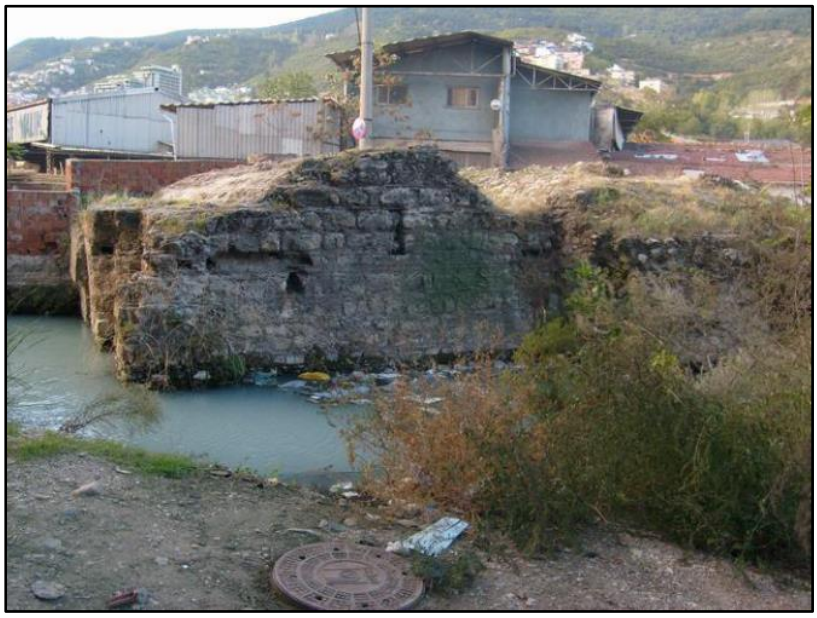
- İşlevsiz kalması ve kentin merkezinde bir çöküntü bölgesi haline gelmesi,
- Ağır kötü koku, kentsel toprak kirliliği, yer altı suyunun kontrolsüz kullanımı, kontrolsüz atık su deşarjları, görüntü kirliliği, kent içinde sanayi tesislerinin bir arada sağlıksız bir fiziksel alan oluşmasına sebep olması 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 ve Batık Hamam kaynağı 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 7: 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. Şu an kullanılamaz durumdadır.

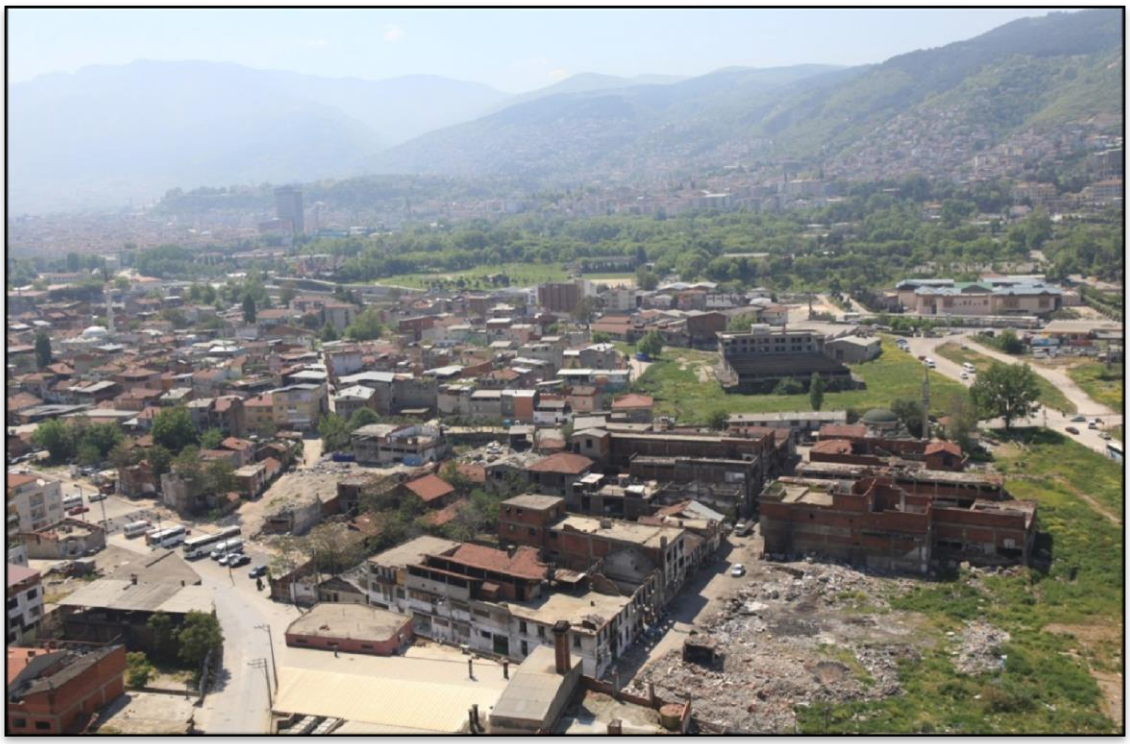








Resim 8-9-10-11: Tolon Fabrikası



Resim 12:Genel görünüm



Resim 13:Genel görünüm



Resim 14: Yıkım ve temizlik çalışmaları



Resim 15: Yıkım ve temizlik çalışmaları

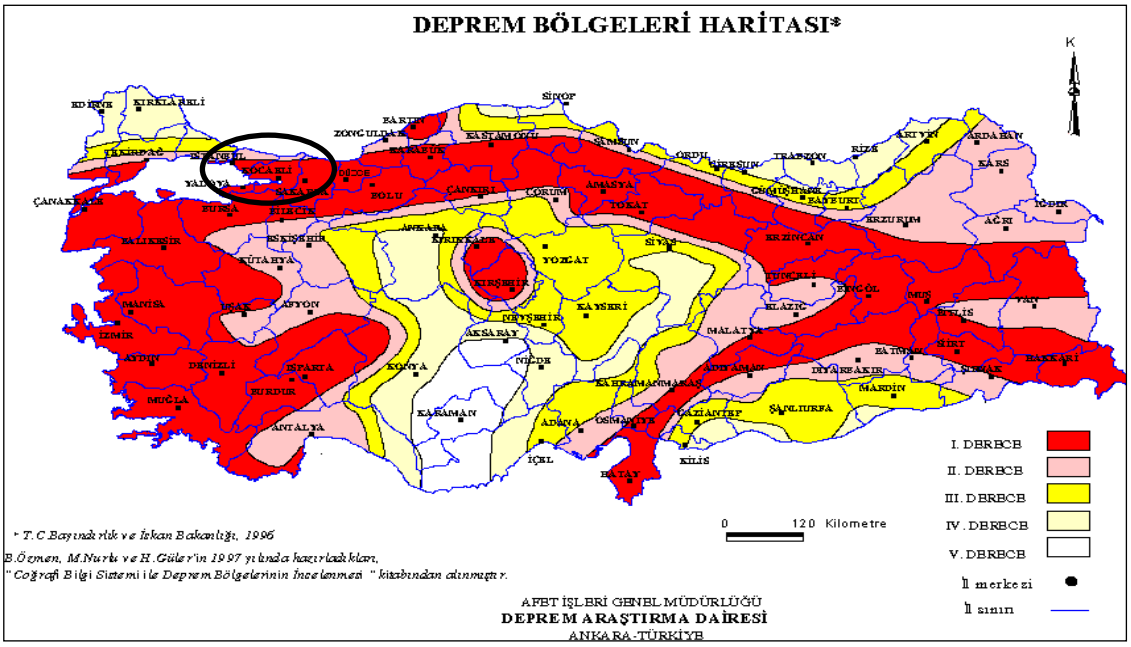
3.3 MÜLKİYET:

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

MÜLKİYET	ALAN (m²)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MÜLKİYETİ	36.344,91
ÖZEL MÜLKİYET	54.656,98
TÜRKİYE ELK. DAĞ.A.Ş.	305,52
İMAR PARSELLERİ TOPLAM	91.307,41

3.4 ZEMİN YAPISI:

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.

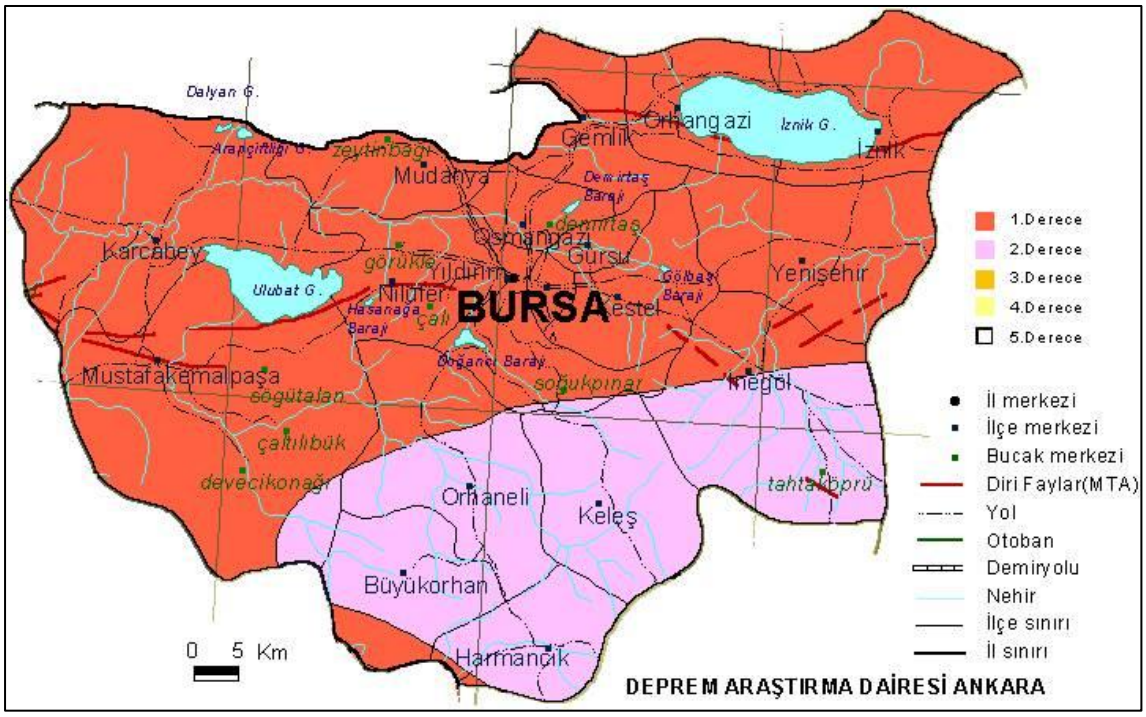


Resim16: Türkiye Geneli Deprem Bölgeleri

Maden ve Tetkik Arama Genel Müdürlüğü tarafından 2012 yılında yayımlanan "Yenilenmiş Diri Fay Hatları" haritasında Bursa ilinden geçen aktif fay hatlarının mevcut olduğu görülmektedir.



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

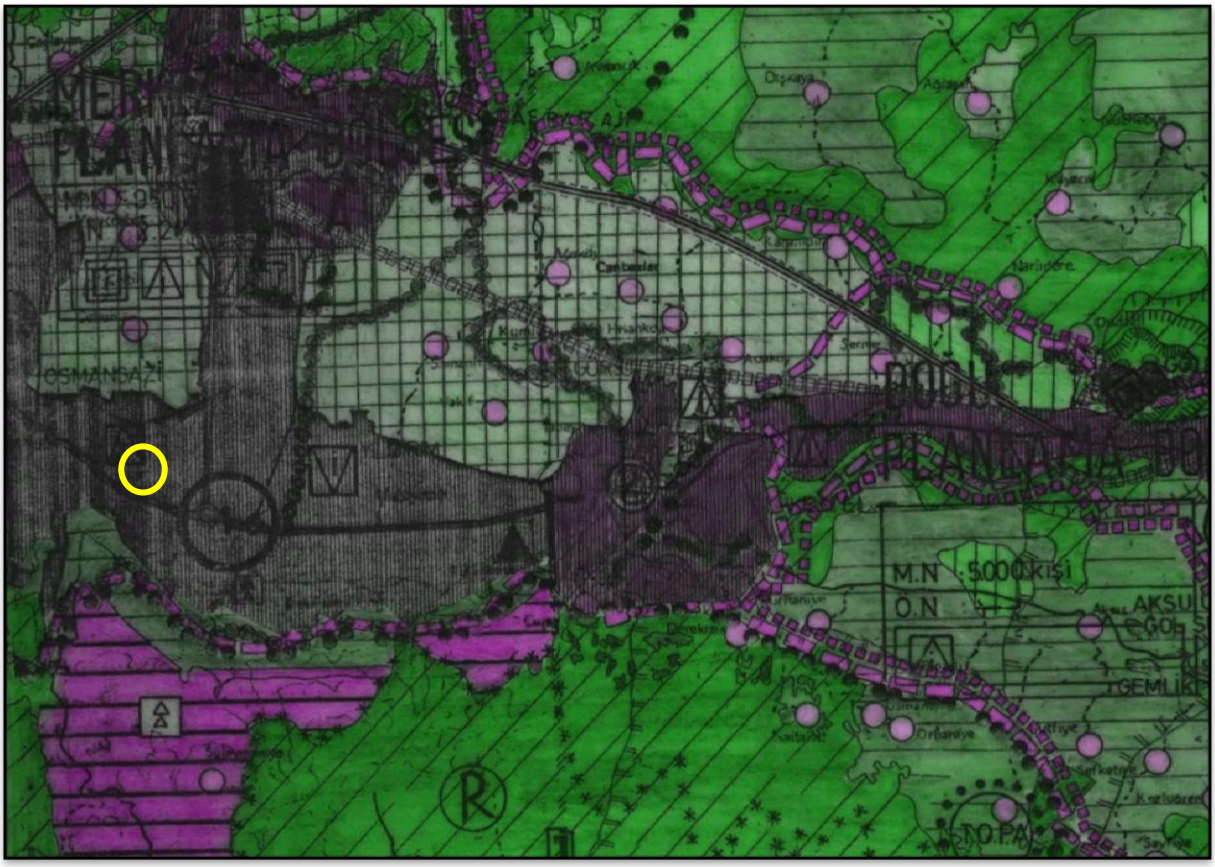


4- ÜST ÖLÇEKLİ PLANDAKİ DURUMU:

4.1- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Alana ilişkin en üst ölçekli plan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1998 yılında onaylanmış olan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planıdır.

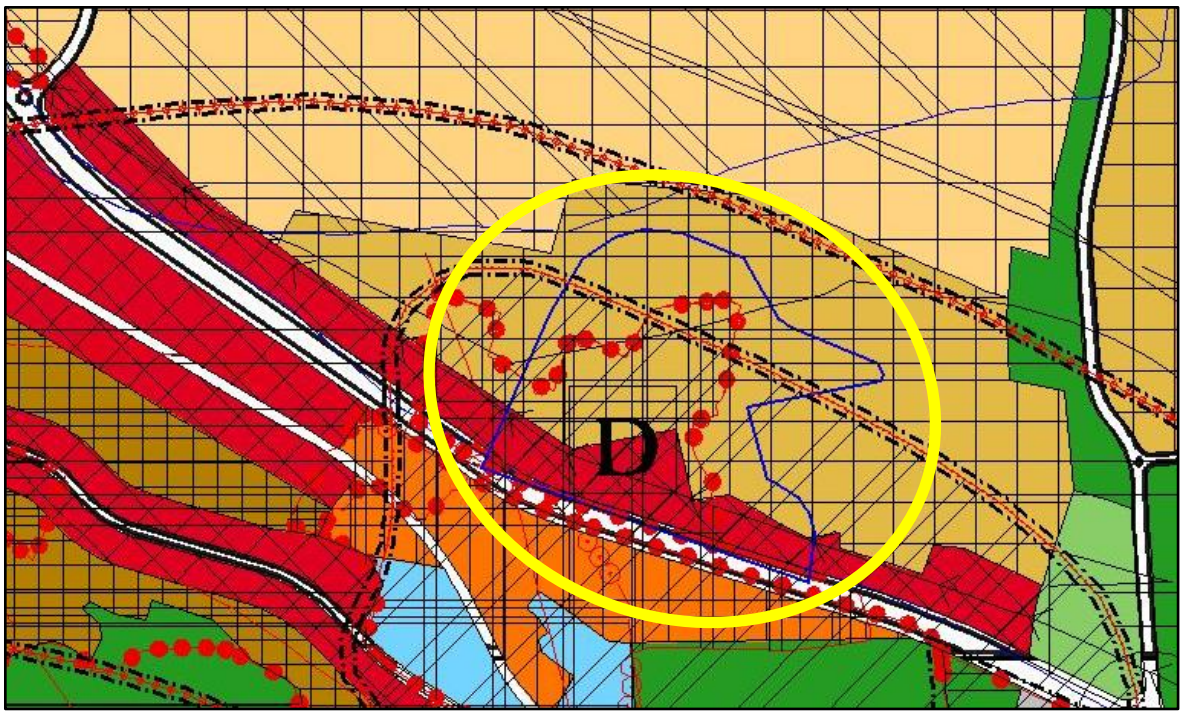
Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ***"Tasfiye edilecek Sanayi Alanları"*** olarak tanımlanmaktadır.



4.2- 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 meskun konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Planlama alanının %60'ı Sıcaksu alanında kalmaktadır.



Resim 17: Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI

MESKUN KONUT ALANLARI.

A) Sık Yoğun Konut Alanlarında: 350 Kişi/Hektar

B) Orta Yoğun Konut Alanlarında: 275 Kişi/Hektar

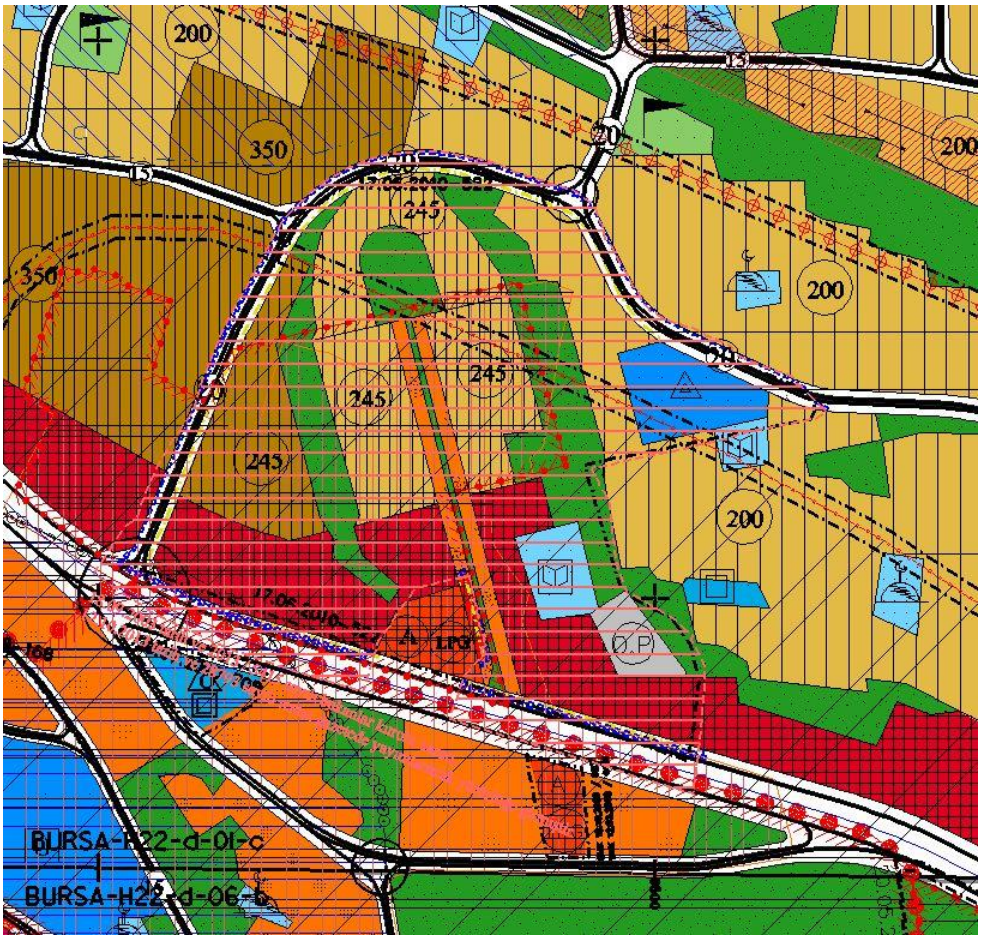
C) Az Yoğunluklu Konut Alanlarında: 175 Kişi/Hektar

TİCARET ALANLARI

Bu planda Mia, M ya da Diğer Ticaret Alanı olarak gösterilen alanlarda brüt yoğunluk 75 kişi/hektar 'ı geçmemek koşulu ile önerilebilir.

5- MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

5.1 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.



Resim 18: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında ana yol boyunca tali iş merkezi, iç kısımlar ise konut alanı olarak tanımlanmaktadır.

5.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ilgili plan hükümleri;

B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

1.KONUT ALANLARI;

1.1. Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda bu planda uygulama imar planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki

sosyal donatıların artırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.

1.2. Nazım plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kullanılacak maksimum inşaat alanı emsale esas toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedeki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.

1.3. Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama imar planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.

1.4. Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. . Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılmaması koşulu esastır.

1.5. Büyük parsellerde ve toplu konut şeklinde yapılan uygulamaların nüfus yoğunluğu artırılmadan alt ölçek planlarda özendirilmesi sağlanacaktır.

2.2. TALİ İŞ MERKEZLERİ;

2.2.1. Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, yanıcı ve parlayıcı etkisi olmayan çevre sağlığı açısından tehlike arzetmeyen depolar ile üst katlarda konut kullanımları yer alabilir. üst katlarda konut alanları yer alabilir.

2.2.2. Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arzeden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

5. KORUMA ALANLARI

5.1. Sit Koruma Alanları

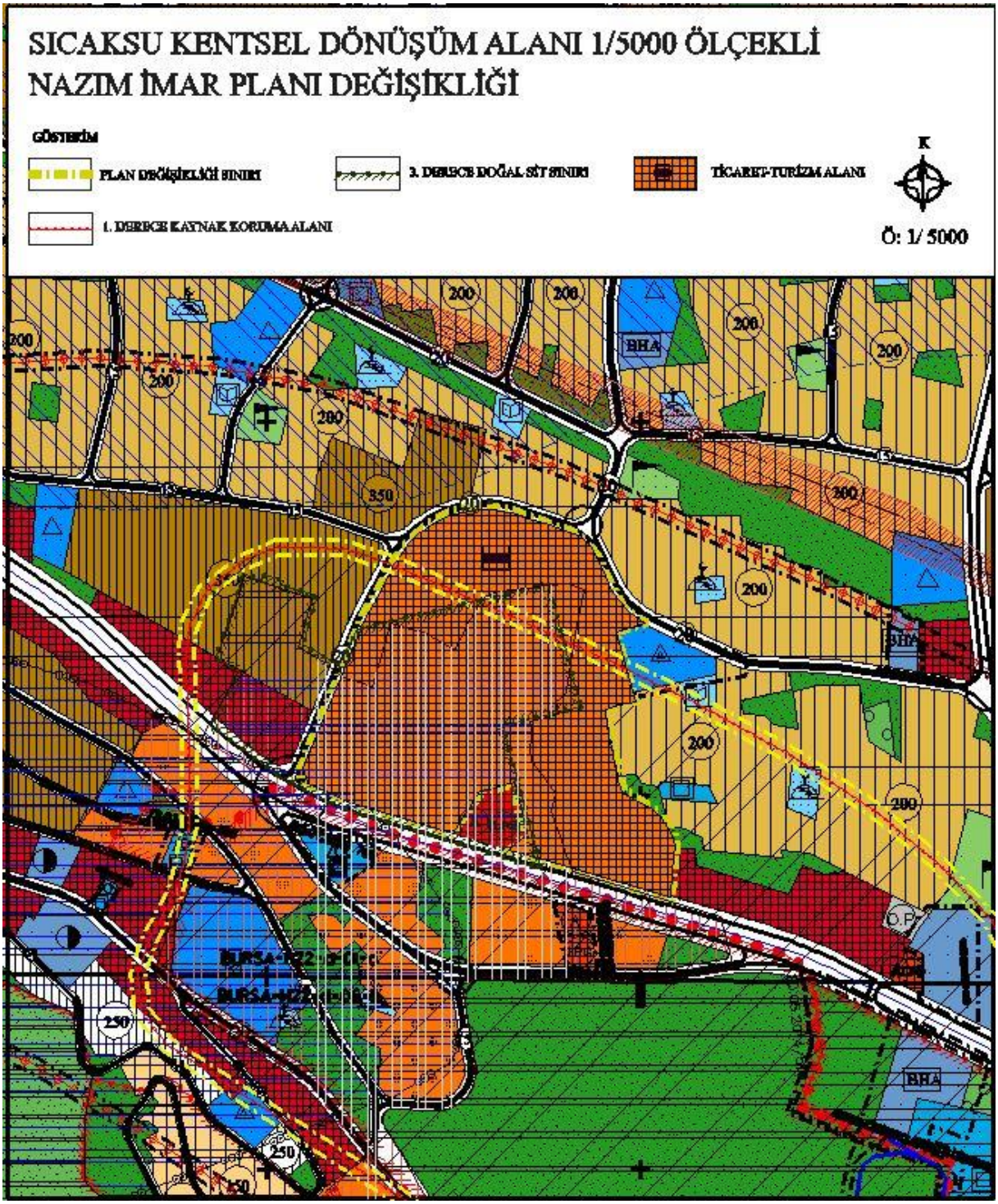
Bu alanlarda kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu ‘nun ilke kararlarına ve çevre düzeni planı kararlarına aykırı olmamak kaydıyla bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu kararlarına uyulacaktır.

Sit alanlarında ilke kararları dikkate alınarak plan kararları getirilmiş olup, bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu kararı alınmadan uygulama imar planları yapılamaz.

Sit Koruma Alanlarında Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca Plan Kararlarının Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir

6- 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞLİĞİ

6.1 Madde 1.1 ve 1.4'de açıklanan amaç ve gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği;



Resim 19: 1/ 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6.2 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

6.2.1 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.

6.2.2 PLAN HÜKÜMLERİ

1. TİCARET+TURİZM ALANI

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, Günübirlik 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.

2. GENEL HÜKÜMLER

a) Planda yer almayan ve Planlama alanındaki alan kullanım kararlarına ilişkin her türlü yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir.

b) Engelliler için her türlü kamuya açık çevre düzenlemeleri ve yapılarda gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.

c) 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 Hıfsızsıhha 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) Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
xviii) Otopark Yönetmeliği,
xix) Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,