

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALEMDAR MAHALLESİ,
SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI,
SICAKSU KORUMA ALANI VE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ
ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDAKİ
5359 ADA 7 NOLU PARSELDE – 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1	PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1	Planlama Alanı'nın Yeri	1
1.2	Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	2
2	PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	4
2.1	Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi	4
2.2	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2.3	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.4	1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
2.5	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
3	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
3.1	Demografik Analizler	9
3.2	Sektörel Hareketlilik ve Değerlendirmeler	9
3.3	Doğal Afet Hareketlilik ve Değerlendirmeler	10
3.4	Planlama Alanı İle İlgili Tarihi ve Doğal Miras Araştırmaları	10
3.5	Jeolojik Etüd Raporu	13
3.6	Arazi Kullanım	14
3.7	Mülkiyet Yapısı	15
3.8	Özel Kanunlara Tabi Alanlar	15
3.9	Fotoğraf Albümü	17
4	KURUM GÖRÜŞLERİ	20
5	PLAN TEKLİFİ	20
5.1	Amaç ve Gerekçe	20
5.2	Plan Kararları	21
5.3	Alan Kullanım Tablosu	21
5.4	Mevcut ve Öneri Plan Karşılaştırması	22
6	EKLER:	23

1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Alemdar

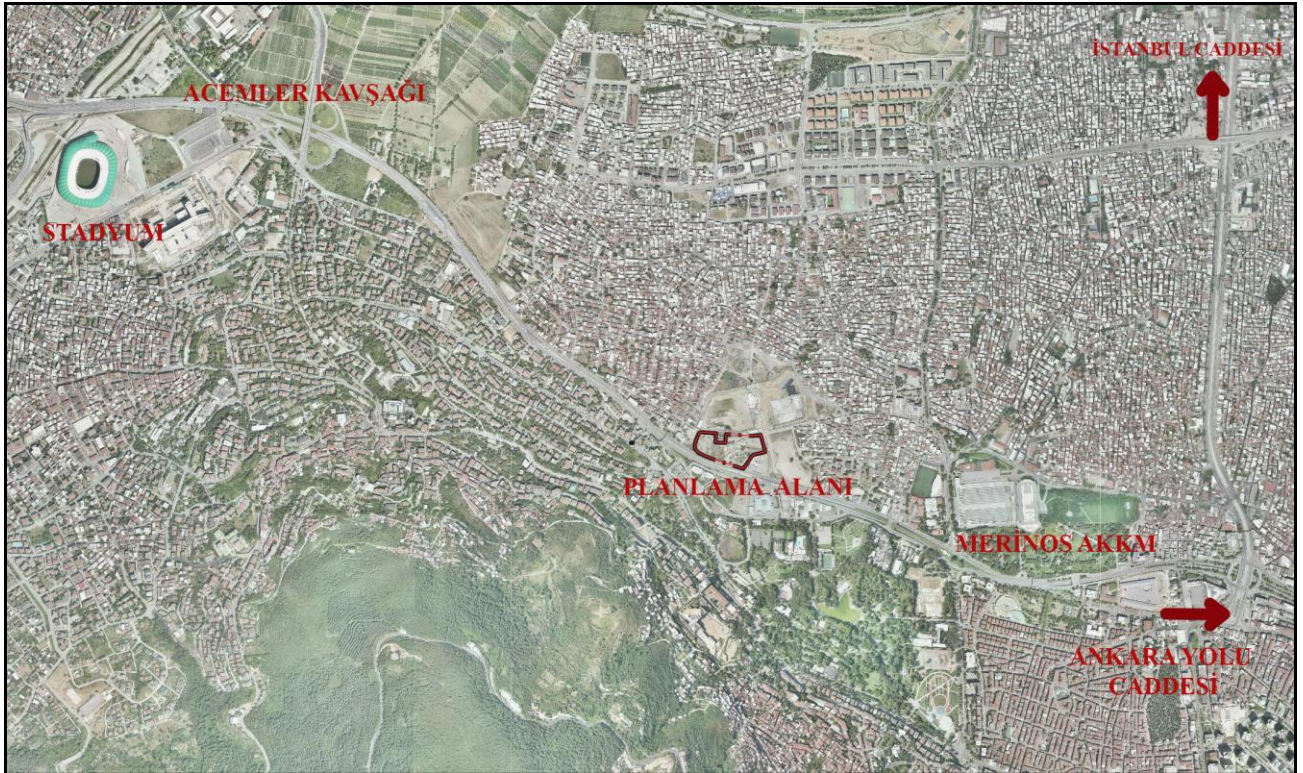
Plan Adı: Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Ada/Parsel: 5359/7 nolu parsel

Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içinde yer alan, Alemdar Mahallesi'nin bir kısmını kaplayan Tabakhaneler Bölgesi olarak da adlandırılan toplam alanı 2,4 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 “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilen 18,3 ha büyüklüğündeki Sıcaksu Proje alanı içerisinde bulunan bölge **Bakanlar Kurulu’nun 18.09.2013 tarih ve 2013/5415 sayılı Kararıyla 6306 Sayılı Kanun kapsamında Riskli Alan ilan edilmiştir. Söz konusu 5359 Ada 7 No’lu Parsel, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı’nda kalmaktadır.**

1.1 Planlama Alanı’nın Yeri

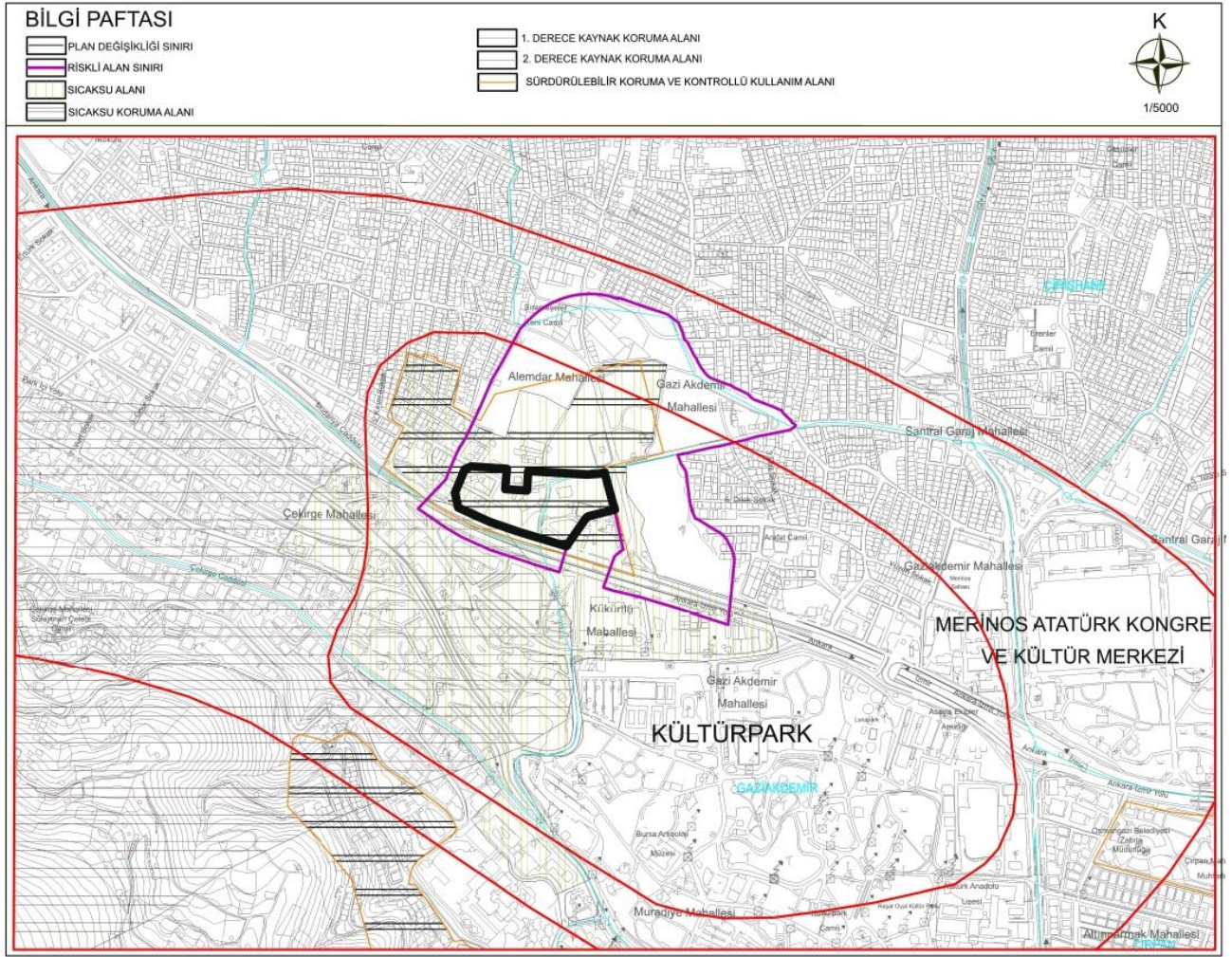
Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanı’nda yer alan 5359 ada 7 no’lu parselin doğusunda Atatürk Kongre ve Kültür Merkezi – Merinos, kuzeyinde Soğanlı Kentsel Dönüşüm Alanı ve Çevreyolu, batısında ise Acemler Kavşağı ve Bursa Stadyumu yer almaktadır.



Resim 1: Planlama Alanının Konumu

1.2 Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde bulunan alan yaklaşık 2.4 ha olup Alemdar ve Gaziaidemir Mahallelerine girmektedir.



Resim 2: Bilgi Paftası



Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2 PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1 Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanı'nın planlama sürecini, plan yetkisi ve yürürlükteki plan durumu bakımından bölgedeki “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilanı; “Riskli Alan” ilanı ve yargı kararları ile bir bütün olarak ele almak gereklidir. Bu bağlamda bölgenin planlama süreci kronolojik olarak şu şekilde gerçekleşmiştir:

- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **21.08.2001** gün ve 136 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Kükürtlü Kentsel Yenileme (Dericiler) Projesi Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Onaylanan uygulama imar planı ile planlama sahası ticaret, ticaret + konut, kültürel tesis, park alanı, otopark, eğitim alanı, dini tesis alanı ve imar yolları kullanımlarına ayrılmıştır.
- Alan, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **13.04.2006** gün ve 220 sayılı kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesi uyarınca “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilmiştir. Yürürlükteki plan çerçevesinde alanda hak sahipliği görüşmelerine başlanmış; 304 hak sahibinden 183'ü ile sözleşme imzalanmış; 70'i ile anlaşma yapılarak tapu devir işlemleri yapılmıştır.
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **17.07.2008** gün ve 487 sayılı kararı ile Bursa kent merkezi bütününe kapsayan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı onaylanmıştır. Bu plana göre alan, ticaret, konut, eğitim alanı, kültürel tesis alanı, park ve otopark kullanımlarına ayrılmıştır.
- Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin **21.01.2009** gün ve E:2009/95, K: 2009/20 sayılı kararı ile alanın “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilmesine yönelik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2006 / 220 sayılı kararı iptal edilmiştir.
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **17.06.2010** gün ve 678 sayılı kararı ile alan yeniden “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilmiştir.
- Bakanlar Kurulu'nun **18.09.2013** gün ve 2013/5415 sayılı kararı ile bölge, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Riskli Alan” ilan edilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın **13.11.2013** gün ve 7312 sayılı Olur'u ile Bursa Büyükşehir Belediyesi, riskli alanda hak sahipliği görüşmeleri yapma, değer tespit, yapıların tahliye ve yıkımı, Bakanlık'ça onaylanmak üzere her türlü plan, tasarım projesi, imar uygulaması işlemleri yürütmeye yetkili kılınmıştır.
- Danıştay 14'üncü Dairesi'nin **04.11.2015** gün ve E: 2015/7245 sayılı kararı ile alanın riskli alan ilan edilmesine yönelik Bakanlar Kurulu'nun 18.09.2013 / 5415 sayılı kararının yürütmesi durdurulmuştur.
- Danıştay 14'üncü Dairesi'nin **06.04.2016** gün ve E: 2015/3132, K: 2016/2547 sayılı kararı ile alanın riskli alan ilan edilmesine yönelik Bakanlar Kurulu'nun 18.09.2013 / 5415 sayılı kararı iptal edilmiştir.

- Alanda üretilecek projenin termal kür merkezi odaklı geliştirilmesi kararlaştırılmış ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **23.06.2016** gün ve 1268 sayılı kararı ile saha yeniden "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiştir.
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **21.07.2016** gün ve 1535 sayılı kararı ile alanda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri onaylanarak termal kür merkezi oluşturulması amacıyla saha Ticaret – Turizm alanı olarak planlanmıştır.
- Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun **13.10.2016** gün ve E: 2016/3572, K: 2016/2676 sayılı kararı ile riskli alanın iptaline yönelik Danıştay 14'üncü Dairesi'nin 06.04.2016 gün ve E: 2015/3132, K: 2016/2547 sayılı kararı; iptal kararının sadece davacıya ait taşınmazlar yönünden hüküm ifade edeceği açıklaması ile onanmıştır. Dolayısıyla dava konusu edilen Alemdar Mahallesi 5331 / 1, 5332 / 1, 5333 / 1, 5334 / 1, 5335 / 1 ve 2, 5339 / 1 ve 2, 5351 / 1 parsellerde riskli alan iptal edilmiş; proje sahasının geri kalan kısmında ise riskli alan ilanı yeniden yürürlük kazanmıştır. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun iptal kararının sadece davacı parselleri yönünden hüküm ifade edeceğine yönelik kararı, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne 01.03.2017 tarihinde tebliğ edilmiştir.
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **23.12.2016** gün ve 2668 sayılı kararı ile alanın Turizm Tesis Alanı olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Kükürtlü Kentsel Yenileme Projesi Uygulama İmar Plan Revizyonu onaylanarak; planın 3. Derece Doğal Sit alanı kapsamında kalan kısımları Bakanlık onayı gerçekleştirilmesi için Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na sunulmuştur. Yine plan, saha içerisinde tescilli yapılar bulunması sebebi ile onaylanmak üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne de gönderilmiştir. Plan revizyonunun doğal sit alanı kapsamında kalmayan kısımları ise ilanen askıya çıkarılmıştır. Ancak ilgili plan revizyonunun doğal sit alanı kapsamında kalan kısımları hakkında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayı gerçekleşmemiştir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın **27.08.2018** gün ve E.147098 sayılı Olur'u ile Bursa Büyükşehir Belediyesi, riskli alanda hak sahipliği görüşmeleri yapma, değer tespit, yapıların tahliye ve yıkımı, Bakanlık'ça onaylanmak üzere her türlü plan, tasarım projesi, imar uygulaması işlemleri yürütme, taşınmazları satın alma, trampa etme, kamulaştırma yapma, Kat Mülkiyeti Kanunu'na istinaden pay etme, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı hasılat paylaşımı veya kat karşılığı usullerinde inşaat yapma veya yaptırma ve 6306 sayılı Kanun'un 15'inci maddesi uygulamaları yapma hususlarında yetkili kılınmıştır.
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **14.01.2021** gün ve 49 sayılı kararı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar - Gaziakdemir Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan Sıcaksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılmıştır.
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **18.02.2022** gün ve 254 sayılı kararı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar Mahallesi, 5359 ada 4 ve 6 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılmıştır.

2.2 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

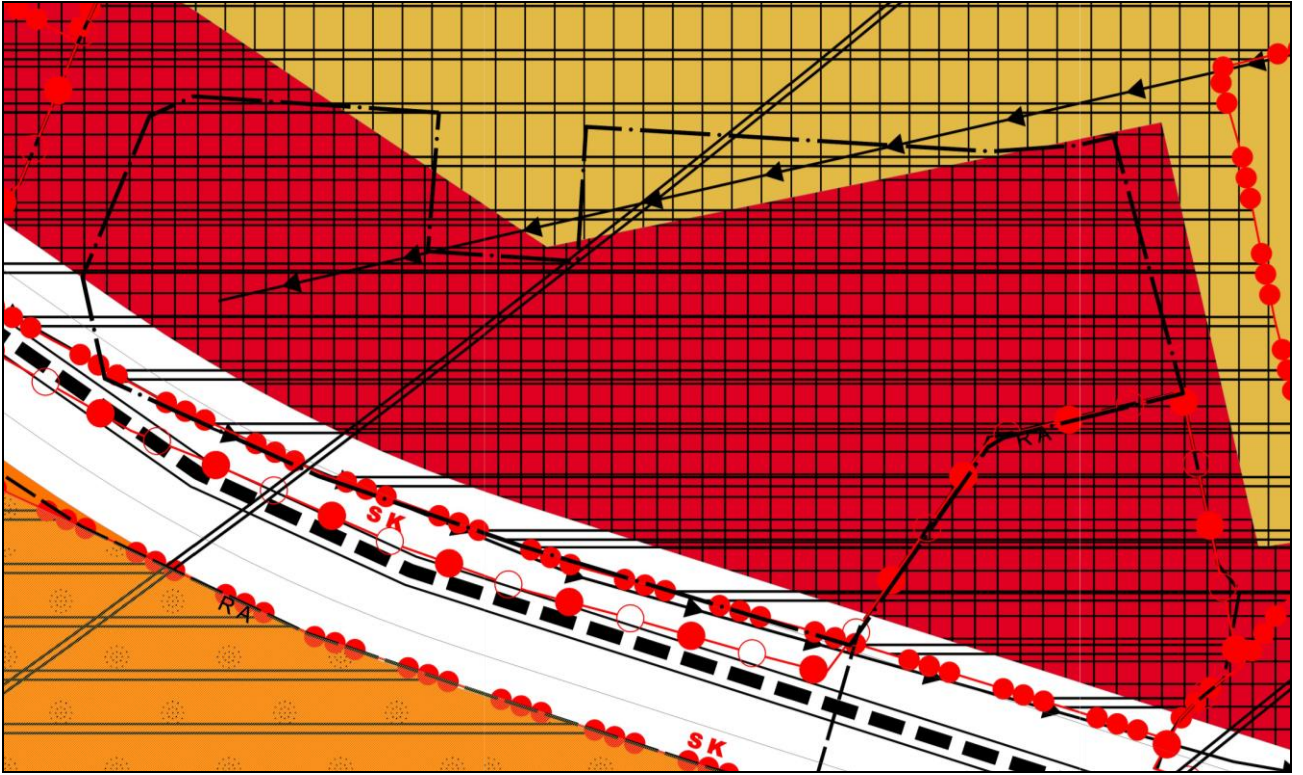
Planlama alanını kapsayan Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı 09.01.1998 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanı bu planda Kentsel Yerleşim Alanı'nda kalmakta olup Metropoliten Alan Planlama Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Resim 4: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı kapsamında olup; bu kısımlarında Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 gün ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı yürürlüktedir. Bu plana göre planlama sahasının ilgili kısımları ticaret alanı ve orta yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlıdır. (Bkz. Resim 5)

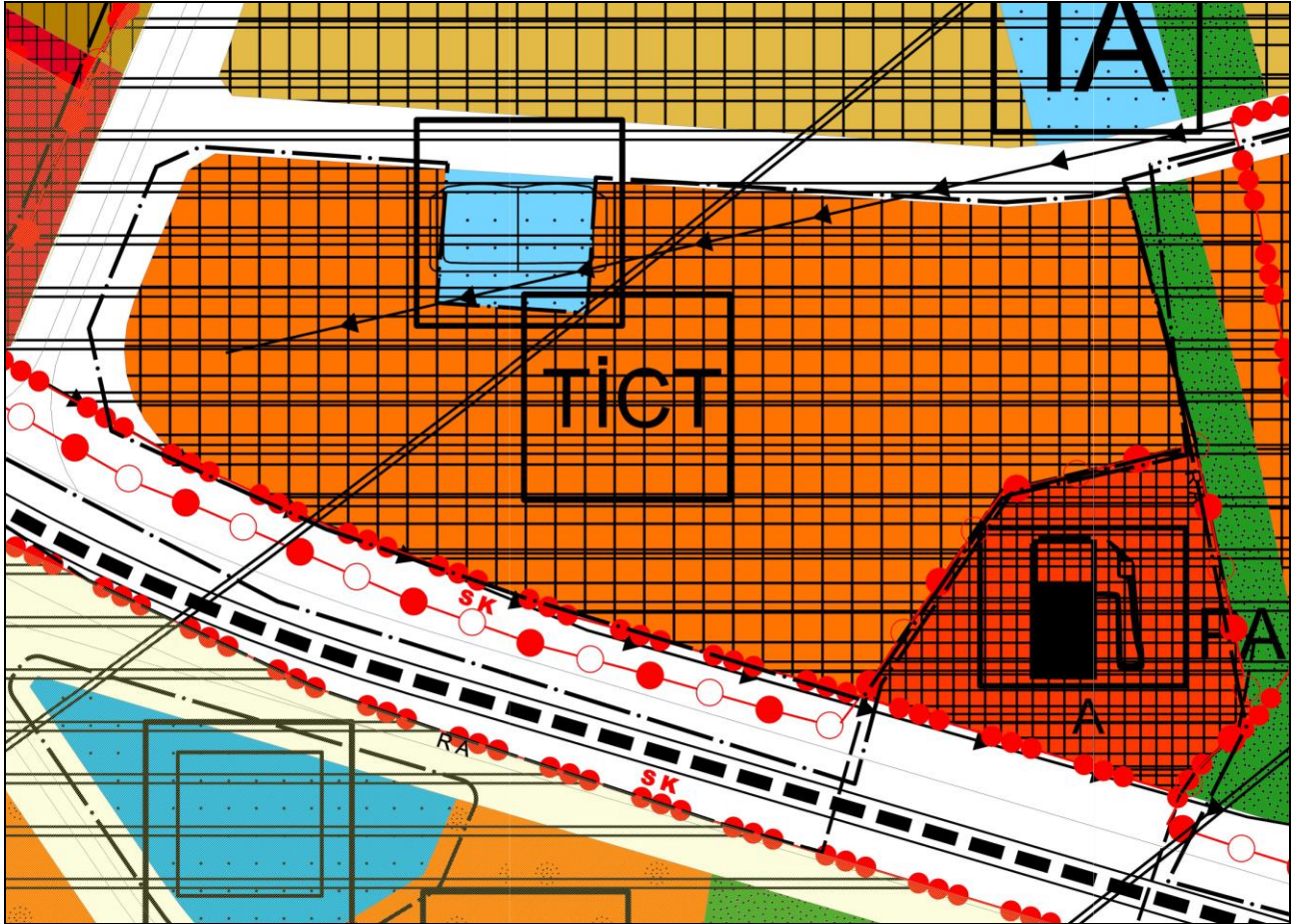


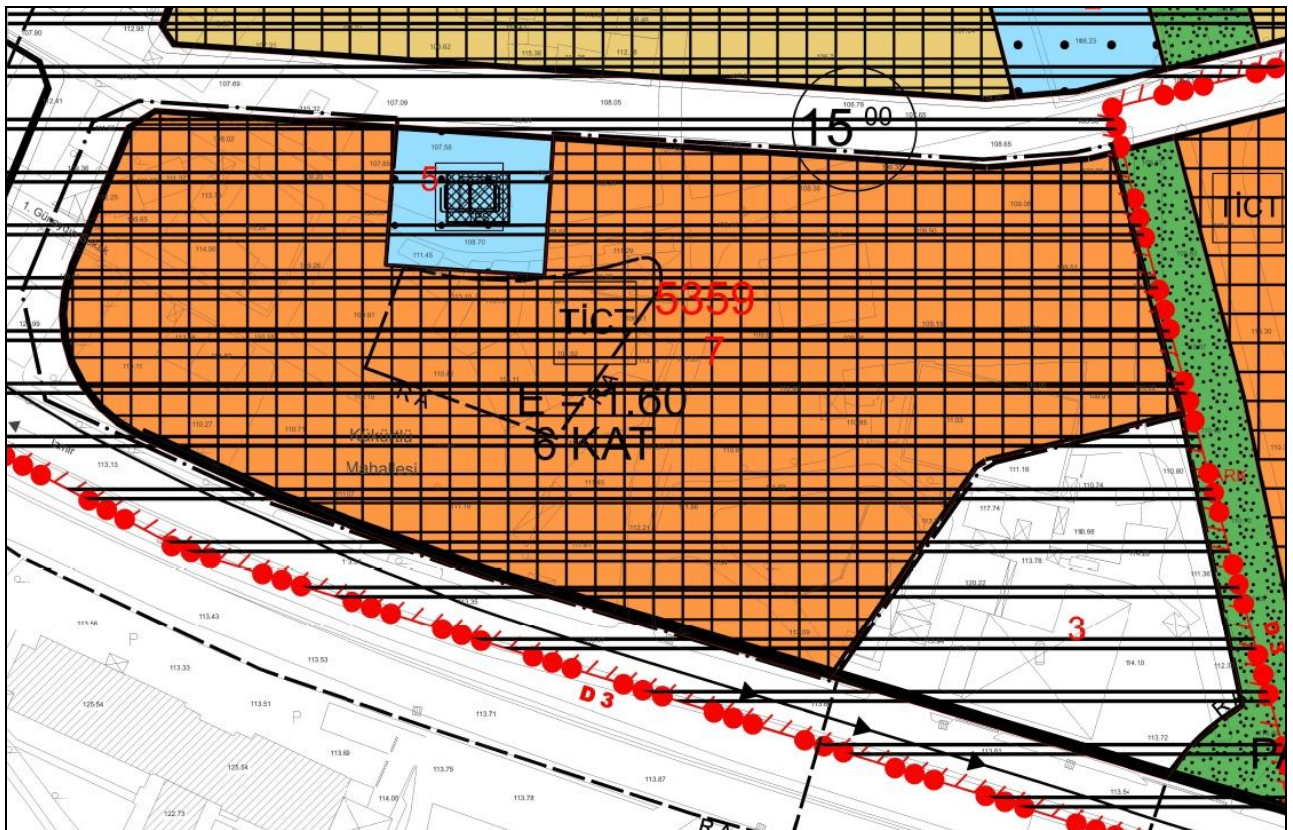
Resim 5: 16.10.2008 / 704 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı içerisinde yer alan planlama alanı, 18.07.2022 tarihli ve 4117475 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylı, 1/5000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar Mahallesi, 3. Derece Doğal Sit Alanı, Sıcaksu Koruma Alanı ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan 5359 ada 4 ve 6 nolu parsellerde "Ticaret-Konut (TİCK)" ve "Özel Sağlık Tesisi"nin "Ticaret-Turizm (TİCT)" olarak değiştirilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği yürürlüktedir. Bu plan doğrultusunda, planlama sahasının ilgili kısımları "Ticaret-Turizm (TİCT)" alanı olarak tanımlıdır.

Söz konusu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 13.04.2023 tarihli ve 6218517 sayılı Makam Oluru ile onaylanarak, 30.04.2023 tarih ve 32176 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmak suretiyle "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescillenmiş ve bu doğrultuda Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 23.05.2023 tarih ve 86 sayılı kararı alınmıştır. Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 23.05.2023 tarih 86 sayılı Komisyon kararında; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 18.07.2022 tarih ve 4117475 sayılı ile 02.06.2021 tarih ve 1032282 sayılı olurlarıyla onaylı imar planlarının geçerli olduğuna karar verilmiştir.





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.

3.3 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.

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.

3.4 Planlama Alanı İle İlgili 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, Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım 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. Planlama alanının çevresinde BK1 ve BJ2 Sondaj kuyuları ve Batık Hamam kaynağı bulunmaktadır.

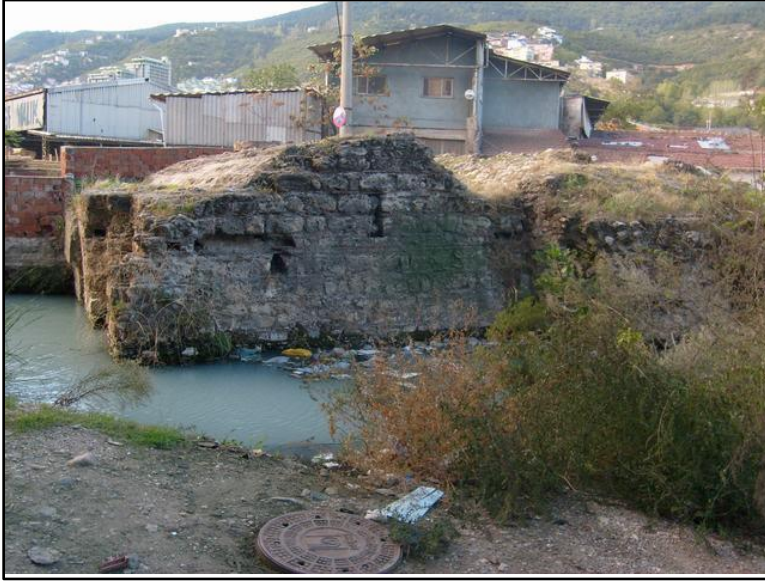


Resim 8: Sondaj Kuyuları

Planlama alanının kuzeyinde tescilli Batık Hamam ve doğusunda tescilli Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 30.12.2016 tarih ve 6524 sayılı karar ile yıkılmış olan Tolon Fabrikası bulunmaktadır.

Batık Hamam:

Özel mülkiyete ait olan Alemdar Mahallesi 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 9: Batık Hamam

Tolon Fabrikası Binası:

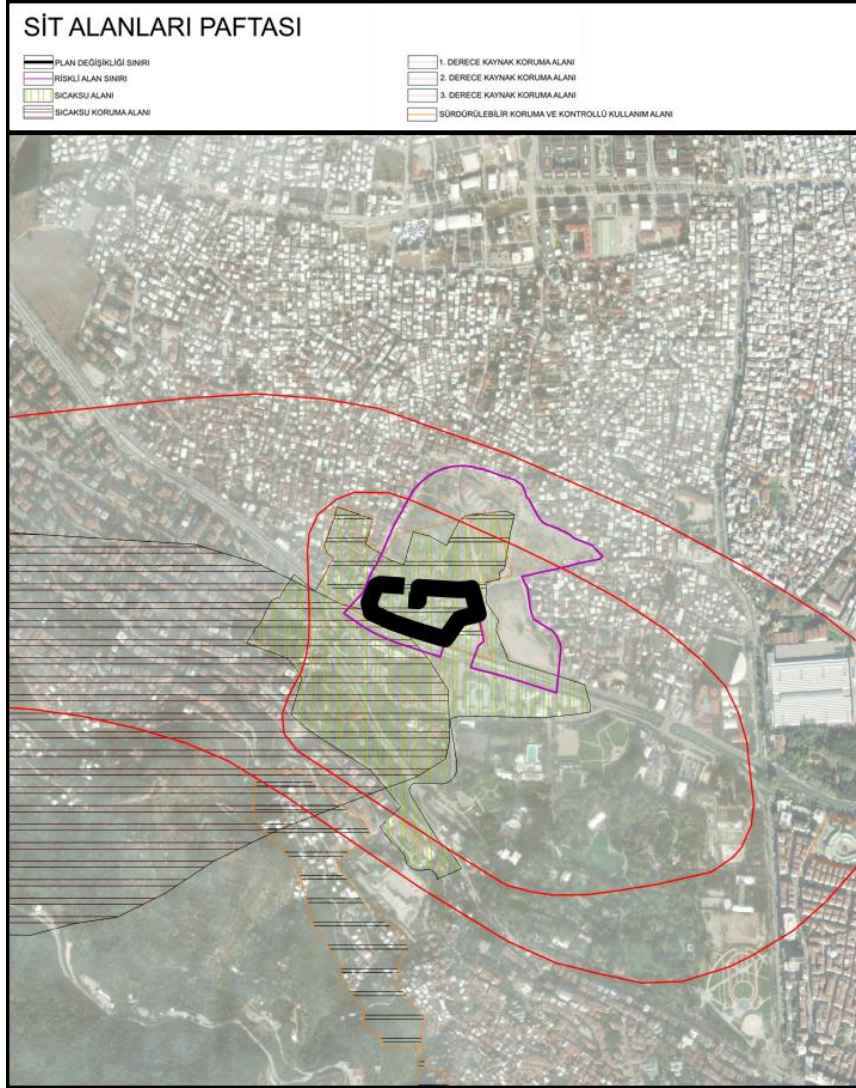
Gaziakdemir bulunan Tolon Fabrikası 1958-59 yıllarında inşa edilmiş ve ülkemizdeki ilk çamaşır ve bulaşık makinasının üretimi bu fabrikada yapılmıştır. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 29.06.2001/8577 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Doğal sit alanı dışında kalmaktadır. Ancak, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 30.12.2016 tarih ve 6524 sayılı karar ile yıkılmıştır.



Resim 10: Tolon Fabrikası Binası

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı:

Plan değişikliği önerisine konu olan 5359 ada 7 nolu parsel daha önce 3. derece doğal sit alanı içerisinde yer almakta iken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın **13.04.2023** tarih ve **6218517** sayılı Bakanlık Makam Oluru ile birlikte "*Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı*" olarak yeniden değerlendirilmiştir. Bu karar **30.04.2023** tarihli ve **32176** sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu tescil, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun **23.05.2023** tarih ve **86** sayılı kararı ile onaylanmıştır.



3.5 Jeolojik Etüd Raporu

23.08.2011 tarihinde onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar, Gaziakdemir Mahalleleri 3687 Ada 1 Parsel, 5330 Ada 1 Parsel, 5331 Ada 1 Parsel 5332 Ada 1 Parsel, 5333 Ada 1 Parsel, 5334 Ada 1 Parsel, 5335 Ada 1-2 Parsel, 5336 Ada 1 Parsel, 5339 Ada 1-2-3-4 Parseller, 5340 Ada 1-2-3 Parseller, 5341 Ada 1 Parsel, 5342 Ada 1 Parsel, 5343 Ada 1 Parsel, 5344 Ada 1-2-3 Parseller, 5345 Ada 1-2-3 Parseller, 5346 Ada 1-2-3 Parseller, 5347 Ada 1 Parsel, 5350 Ada 1-2 Parsel, 5351 Ada 1-2 Parsel, 5353 Ada 1 Parsel, 5354 Ada 1 Parsel, 5355 Ada 1 Parsel, 5356 Ada 1 Parsel, 5357 Ada 1-2 Parsel, 5358 Ada 1-2-3 Parseller, 5360 Ada 1-2 Parsel, 5367 Ada 1-7 Parselleri kapsayan, Kısmen 3. Derece Doğal Sit Alanında Bulunan Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.07.2010 Tarih ve 678 Sayılı Kararı İle Sıcaksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Olarak İlan Edilen Bölgenin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizesine Yönelik Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun yerleşime uygunluğu aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir:

“XII.2. Önlemler Alanları

XI.2.1.Önlemler Alanları 1:Deprem Tehlikesi Açısından Önlemler Alanları

XI - 2.1.1 Önlemler Alan 1.1 (GA-1.1) : Sivilaşma Açısından Önlemler Alanları

İnceleme alanında yapılan SK-5 SK-8 ve SK11 nolu sondaj kuyularına göre SEED ve IDRİSS yöntemine göre yapılan sivilaşma analizinde sivilaşma potansiyeli çıkmaktadır. İnceleme alanının eşik ivme değerine göre hesaplanan sivilaşma analizinde de sivilaşma potansiyeli hesaplanmıştır. Hesaplama sonucuna göre inceleme alanında sivilaşma potansiyeli çıkmaktadır.

Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde temel kazısı derinliği çevredeki yapılarda dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Şişme-kabarma oturma taşıma gücü sivilaşma analizleri hesaplamaları yapılmalı ve yeraltı suyu seviyeleri belirlenmeli. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Bu yüzden inceleme alanı Sivilaşma Açısından Önlemler Alanları olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanı yerleşime uygunluk haritasında Ö.A.1.1. olarak gösterilmiştir.

Ancak bu çalışmada yapılan hesaplamalar zeminin genel karakteristik özelliklerinin belirlemeye yönelik olup yapılacak parsel bazı sondajlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak incelenmelidir.

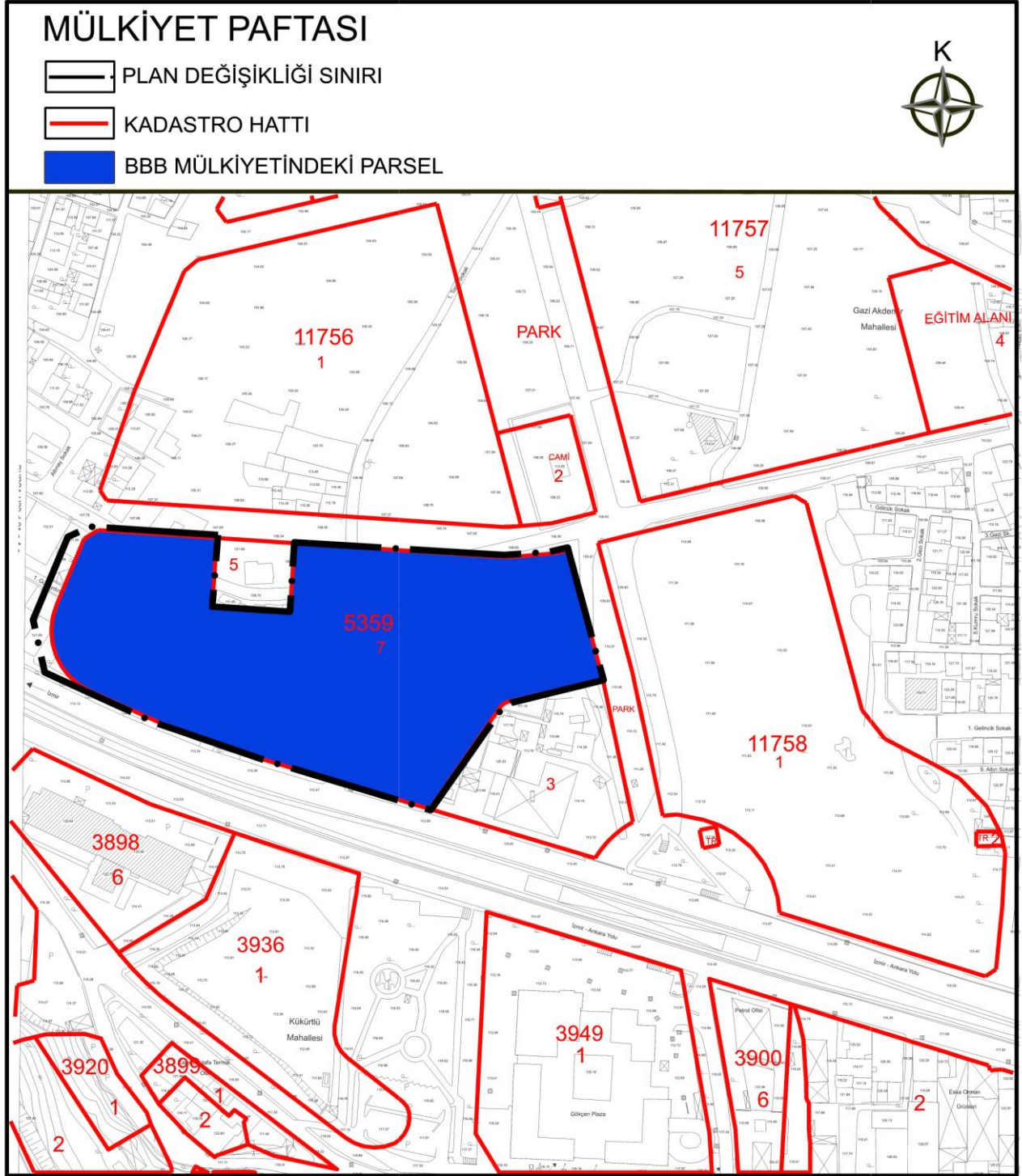
9. Çalışma alanı ve civarı 1.Derece deprem bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. Bölgede, Etkin yer ivme katsayısı a : 0.40 g, Magnitüd :7.0 olarak seçilerek proje aşamasında bu değerler göz önüne alınmalıdır.

10. Bursa — Osmangazi — Alemdar, Gaziakdemir Mahalleleri 3687 Ada 1 Parsel, 5330 Ada 1 Parsel, 5331 Ada 1 Parsel, 5332 Ada 1 Parsel, 5333 Ada 1 Parsel, 5334 Ada 1 Parsel, 5335 Ada 1-2 Parsel, 5336 Ada 1 Parsel, 5339 Ada 1-2-3-4 Parseller, 5340 Ada 1-2-3 Parseller, 5341 Ada 1 Parsel, 5342 Ada 1 Parsel, 5343 Ada 1 Parsel, 5344 Ada 1-2-3 Parseller, 5345 Ada 1-2-3 Parseller, 5346 Ada 1-2-3 Parseller, 5347 Ada 1 Parsel, 5350 Ada 1-2 Parsel, 5351 Ada 1-2 Parsel, 5353 Ada 1 Parsel, 5354 Ada 1 Parsel, 5355 Ada 1 Parsel, 5356 Ada 1 Parsel, 5357 Ada 1-2 Parsel, 5358 Ada 1-2-3 Parseller,-5360 Ada 1+2 Parsel, _ 5367 Ada 1-7 Parselleri Kapsayan, Kısmen 3.Derecede Doğal Sit Alanında Bulunan Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.07.2010 Tarih Ve 678 Sayılı Kararı ile Sıcak Su Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı Olarak İlan Edilen Bölgenin 1/1000 Ölçekli imar Planı Revizesine Yönelik olan bu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini yansıtmakta olup Revize imar Planına yöneliktir. Parsel bazı zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.”

3.6 Arazi Kullanım

Plan değişikliği yapılacak olan 5359 ada 7 numaralı parselin üzerindeki binaların yıkılmış olması nedeniyle mevcut durumda boş alan niteliğindedir.

3.7 Mülkiyet Yapısı



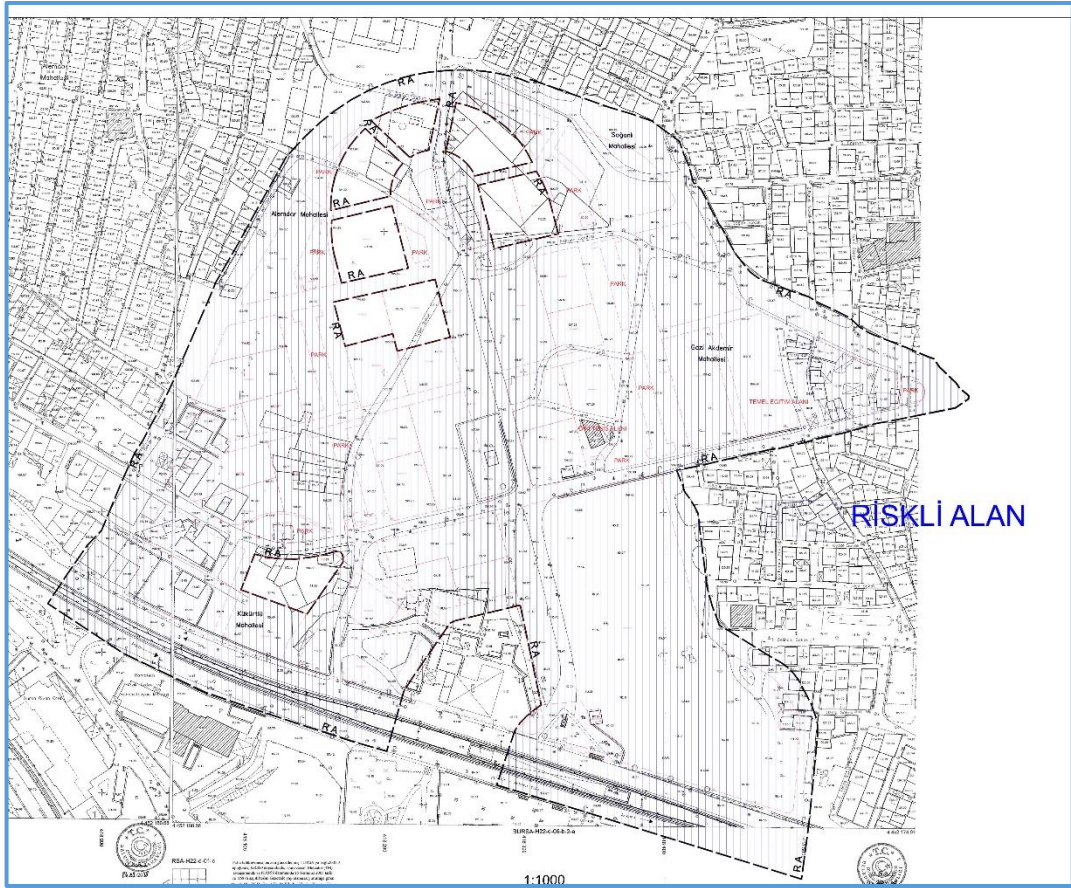
3.8 Özel Kanunlara Tabi Alanlar

Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanı'nda;

- 18.09.2013 tarih ve 2013/5415 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna istinaden Riskli Alan,
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1268 sayılı 5393 Sayılı Belediye Kanunun 73. maddesine istinaden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı,

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 13.04.2023 tarihli ve 6218517 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanıp 30.04.2023 tarihli ve 32176 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı,
- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa istinaden Tescilli Yapılar,
- 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar Ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında yeraltı suları bulunmaktadır.

Danıştay 14'üncü Dairesi'nin **06.04.2016** gün ve E: 2015/3132, K: 2016/2547 sayılı kararı ile alanın riskli alan ilan edilmesine yönelik Bakanlar Kurulu'nun 18.09.2013 / 5415 sayılı kararı iptal edilmişse de Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun **13.10.2016** gün ve E: 2016/3572, K: 2016/2676 sayılı kararı ile iptal kararının sadece davacılara ait taşınmazlar yönünden hüküm ifade edeceği açıklaması ile onanmıştır. Dolayısıyla dava konusu edilen Alemdar Mahallesi 5331 / 1, 5332 / 1, 5333 / 1, 5334 / 1, 5335 / 1 ve 2, 5339 / 1 ve 2, 5351 / 1 parseller riskli alan kapsamı dışına çıkmıştır. (Bkz Resim 11)



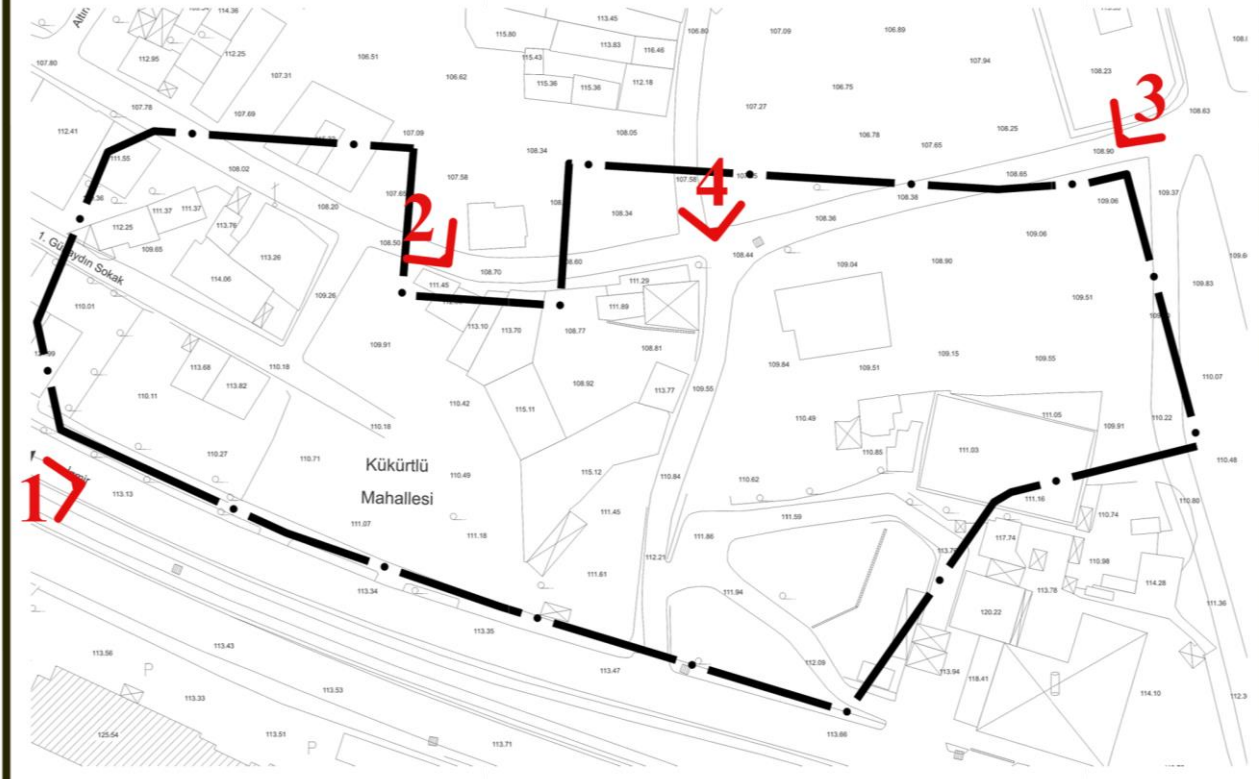
Resim 11: Riskli Alan Sınırları

3.9 Fotoğraf Albümü



Resim 12: Genel Görünüm

K



18

	Fotoğraf 2
	Fotoğraf 3
	Fotoğraf 4

4 KURUM GÖRÜŞLERİ

4.1. Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 27.03.2025 tarihli ve 464027 sayılı yazısı ile; söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı Hariç) ifade edilmiştir.

4.2.Bursa Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 28.03.2025 tarihli ve 64422 sayılı yazısı ile; söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü açısından bir sakıncası bulunmadığı ifade edilmiştir.

4.3.Bursa Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü'nün 27.03.2025 tarihli ve 61556 sayılı yazısı ile; plan değişikliği sonucunda yapılacak imar uygulaması işlemleri için, imar planı değişikliği sonucu oluşacak mülkiyete konu alanın, mülkiyeti Bursa Büyükşehir Belediyesine ait olan Alemdar Mahallesi, 5359 ada, 7 parselin tapu yüzölçümü dikkate alınarak, tapu yüzölçümüyle eşit olarak oluşturulması gerektiği ifade edilmiştir.

5 PLAN TEKLİFİ

5.1 Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar ve Gaziakdemir Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan Sıcaksu Bölgesi, geçmişte deri sanayinin yoğun olduğu ve zamanla köhneleşmiş sanayi yapılarının bulunduğu Sıcaksu Bölgesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 23/03/2016 tarih ve 1268 sayılı kararı ile 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi kapsamında "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilen Sıcaksu Bölgesi, ayrıca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 18/09/2013 tarih ve 5415 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanında uygulanacak projeye ilişkin olarak, Belediyemiz ve TOKİ arasında yapılan görüşmeler neticesinde üzerinde mutabık kalınan kentsel tasarım çalışmaları TOKİ tarafından tamamlanarak uygulama projeleri hazırlanmıştır. TOKİ'nin üstlendiği yapım ihalesi 9 Eylül 2021 tarihinde yapılmış, ihale Yusuf Altın İnş. A.Ş. uhdesinde kalmıştır. TOKİ ile müteahhit firma arasında 28 Kasım 2022 tarihinde sözleşme imzalanarak işe başlanmıştır. İnşaat işinin % 85'ü tamamlanmış olup yapım işi devam etmektedir.

Bu kapsamda, Osmangazi İlçesi, Alemdar ve Gaziakdemir Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan Sıcaksu Bölgesi'nde bulunan 5359 ada 7 numaralı parselde, bölgenin enerji ihtiyacının sağlanmasına yönelik altyapı hattı oluşturulmasına ilişkin koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

5.2 Plan Kararları

Söz konusu plan değişikliği, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 5359 ada 7 numaralı parselde yer alan mevcut Ticaret + Turizm Alanı kullanım kararının genel bütünlüğü korunarak hazırlanmıştır. Plan değişikliği kapsamında, parselin doğu yönünde yer alan 348 m²'lik alan, alt yapı ihtiyacına hizmet edecek şekilde yeşil bant olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bu düzenleme ile mevcut yapılaşma koşullarında ve fonksiyonel kullanım kararlarında herhangi bir artış yapılmamış olup, ticaret ve turizm alanı için ayrılan toplam alan korunmuştur. Dolayısıyla, söz konusu plan değişikliği nüfus yoğunluğunu veya yapı yoğunluğunu etkilememektedir.

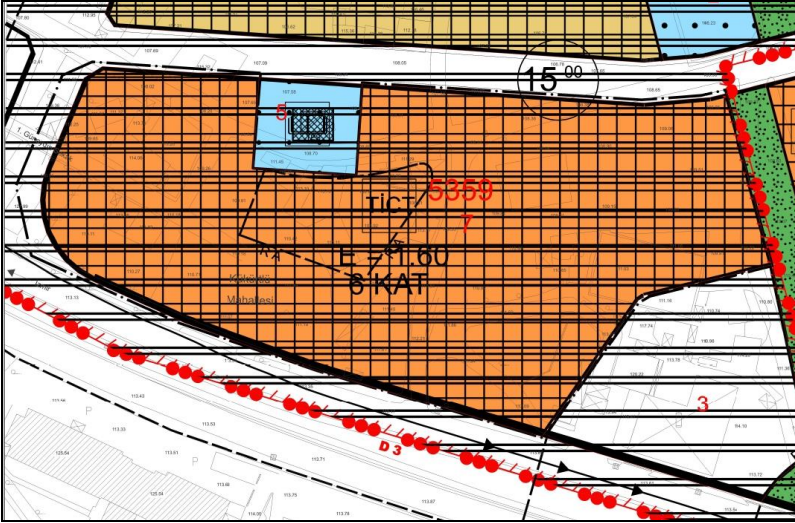
5.3 Alan Kullanım Tablosu

Planlama Alanı'na ilişkin yürürlükte bulunan plan ile öneri planın arazi kullanım tablosu aşağıdadır.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

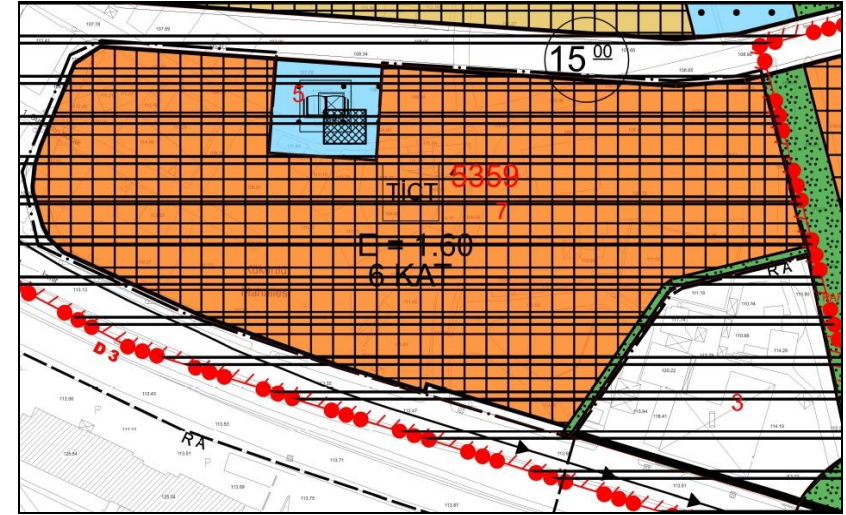
FONKSİYON	MEVCUT PLAN ALANI (m ²)	ÖNERİ PLAN ALANI (m ²)
TİCARET TURİZM ALANI	24066.77	24066.77
PARK ALANI	0	323.38
YOL ALANI	460.39	137.01
TOPLAM	24527.16	24527.16

5.4 Mevcut ve Öneri Plan Karşılaştırması



Mevcut 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

(Onay Bakanlık Makamı Oluru: 18.07.2022 / 4117475)



Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

6 EKLER:

Ek-1. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Ek-2. Bilgi Paftası

Ek-3. Mülkiyet Durumu Bilgi Paftası

Ek-4. Kadastral Durum Paftası

Ek-5. Kadastral Çap Bilgi Paftası

Ek-6. Tapu Kaydı

Ek-7. Sit Alanları Durum Analizi

Ek-8. Sentez Paftası

Ek-9. Meri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Lejantı

Ek-10. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Lejantı

Ek-11. Meri Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar Mahallesi, 3. Derece Doğal Sit Alanı, Sıcaksu Koruma Alanı Ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Bulunan 5359 Ada 4 Ve 6 Nolu Parsellerde “Ticaret-Konut (TICK)” ve “Özel Sağlık Tesisi”nin “Ticaret-Turizm (TICT)” Olarak Değiştirilmesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Notları ve Lejantı

Ek-12. Kurum görüşleri

Ek-13. Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanı Kurul Kararı ve Üst Yazı

Ek-14. Mimari Değerlendirme Raporu

Ek-15. Peyzaj Raporu

Ek-16. Müellif Bilgileri

PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE İLGİLİ EKLER

EK-1. JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

EK-2. BİLGİ PAFTASI

EK-3. MÜLKİYET DURUMU BİLGİ PAFTASI

EK-4. KADASTRAL DURUM PAFTASI

EK-5. KADASTRAL ÇAP BİLGİ PAFTASI

EK-6. TAPU KAYDI

EK-7. SİT ALANLARI DURUM ANALİZİ

EK-8. SENTEZ PAFTASI

**EK-9. ONAYLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN
NOTLARI VE LEJANDI**

**EK-10. MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI
VE LEJANTI**

EK-11. MERİ BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALEMDAR MAHALLESİ, 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI, SICAKSU KORUMA ALANI VE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA BULUNAN 5359 ADA 4 VE 6 NOLU PARSELLERDE “TİCARET-KONUT (TİCK)” VE “ÖZEL SAĞLIK TESİSİ”NİN “TİCARET-TURİZM (TİCT)” OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN NOTLARI VE LEJANTI

EK-12. KURUM GÖRÜŞLERİ

**EK-13. SICA KSU KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI KURUL KARARI VE
ÜST YAZI**

EK-14. MİMARİ DEĞERLENDİRME RAPORU

EK-15. PEYZAJ RAPORU

EK-16. MÜELLİF BİLGİLERİ