

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KİRAZLI MAHALLESİ
KİRAZLIYAYLA MEVKİİ SANATORYUM TESİSLERİ 1/5000 ve 1/1000
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ARAŞTIRMA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KİRAZLI MAHALLESİ
KİRAZLIYAYLA MEVKİİ SANATORYUM TESİSLERİ 1/5000 ve 1/1000
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	5
1.1. AMAÇ	5
1.2. KAPSAM	5
1.3. YASAL DAYANAK	5
2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
2.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	6
2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	10
3. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	12
4. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	18
4.1. FİZİKSEL YAPI	18
4.2. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	21
4.3. TEKNİK ALTYAPI	22
4.4. ARAZİ KULLANIMI	24
4.5. DOĞAL SİT ALANI	24
4.5.1. KORUMA KARARLARI	24
4.6. MÜLKİYET BİLGİSİ	27
4.7. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI-FOTOĞRAFLAR	27
4.8. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	33
5. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ	34
6. BÖLÜM: SENTEZ	37
7. BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	39
7.1. 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	39
7.2. 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARI	45

ŞEKİLLER

Şekil 1: Bursa İli ve Planlama Alanının Konumu	7
Şekil 2: Bursa İli Merkezinde Planlama Alanının Konumu	8
Şekil 3: Planlama Alanının Yakın Konumu	9
Şekil 4:Osmangazi İlçe Sınırları.....	11
Şekil 5: Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
Şekil 6: 1/25000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı Uzun Devreli Gelişim Planı.....	15
Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanı Sanatoryum Tesisi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	16
Şekil 8 : 1/1000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanı Sanatoryum Tesisi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	17
Şekil 9: Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri	20
Şekil 10:Planlama Alanı İlişkin Ulaşım Bilgileri.....	23
Şekil 11:Planlama Alanının Sit Sınırı İçindeki Yeri	26
Şekil 12: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	28
Şekil 13: Planlama Alanına İlişkin Sentez	38
Şekil 14:Planlama Alanının 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanı Sanatoryum Tesisi Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planındaki Durumu	42
Şekil 15. Yürürlük ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının Karşılaştırılması	43
Şekil 16: Yürürlük ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Karşılaştırılması	44
Şekil 17:Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği	47
Şekil 18:Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği	48

RESİMLER

Resim 1: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-1 (Sanatoryum Yapısı ve Eklenti Yapıların Genel Görünümü)	29
Resim 2: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-1 (Sanatoryum Yapısının Havadan Görünümü).....	29
Resim 3: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-1 (Sanatoryum Yapısı)	30
Resim 4:Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-2	31
Resim 5:Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-3	32

TABLolar

Tablo 1: Uludağ Milli Parkı Yıllara Göre Ziyaretçi Sayısı	21
Tablo 2: Alan Dağılımı	45

EKLER

EK-1_KOORDİNATLI KADASTRAL ÇAP BİLGİSİ

EK-2_MÜLKİYET BİLGİSİ

EK-3_JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

EK-4_KURUM GÖRÜŞLERİ

EK-5_BİLGİ PAFTASI

EK-6_YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEK PLANLAR VE PLAN NOTLARI

EK-7_YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI

EK-8_TESCİL KARARLARI

EK-9_PEYZAJ MİMARİ RAPORU, DİPLOMASI VE İMZA BEYANNAMESİ

EK-10_HARİTA MÜHENDİSİ RAPORU, DİPLOMASI VE İMZA SİRKÜSÜ

EK-11_MİMAR RAPORU, DİPLOMASI VE İMZA SİRKÜSÜ

EK-12_SANAT TARİHİ RAPORU

EK-13_BÜRO TESCİL BELGESİ

EK-14_PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ

EK-15_ŞEHİR PLANCISININ HİSSESİNİ GÖSTEREN BELGE

EK-16_LİSANS DİPLOMASI VE İMZA BEYANNAMESİ

EK-17_PLAN SÖZLEŞMESİ –VEKÂLETNAME VE İMZA BEYANNAMESİ

1. GİRİŞ

1.1. AMAC

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kirazlıyayla Mevkii, Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanında bulunan Sanatoryum Tesislerinin bulunduğu alan Orman mülkiyetinde olup 143,452.00 m² lik kısmı tahsis edilerek işletmeciliği, Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na 14.08.2014 tarihinde Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'na (BTSO) verilmiştir. 143,452.00 m² lik alanın 93,065.04m² lik kısmının işletme hakkına sahip olan BTSO tarafından Yaşam Boyu Eğitim Merkezi yapılması planlanan Sanatoryum Tesisleri için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.04.2016 tarih ve 255 sayılı kararıyla onaylanan vaziyet planının, yapılması planlanan projeyi karşılamamasından dolayı, söz konusu yürürlük planında ihtiyaç ve talepler doğrultusunda değişiklik yapılması amaçlanmaktadır.

1.2. KAPSAM

Tarım ve Orman Bakanlığı ile Bursa Ticaret ve Sanayi Odası arasında imzalanan kira sözleşmesiyle Bursa Ticaret ve Sanayi Odasına kiralanan toplam 143,452.00 m² lik alandan 93,065.04 m² lik kısmı evvelce imar planına konu edilmiştir. Evvelce onaylanan 93,065.04 m² büyüklüğündeki alan sabit tutularak plan hükümlerinde değişikliğe gidilmiştir.

1.3. YASAL DAYANAK

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kirazlıyayla Mevkii, Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanında bulunan Sanatoryum Tesislerinin bulunduğu planlama alanında; 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi, 2863 sayılı “Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu”, ve ilgili yönetmelikleri, 728 sayılı ilke kararı ile belirlenen Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları, 2873 sayılı “Milli Parklar Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, 6831 sayılı “Orman Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri, 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) ile sit alanları için alınmış / alınacak olan tüm ilke ve kurul kararları geçerlidir.

2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Bursa İli Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde içinde 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır (Şekil:1).¹

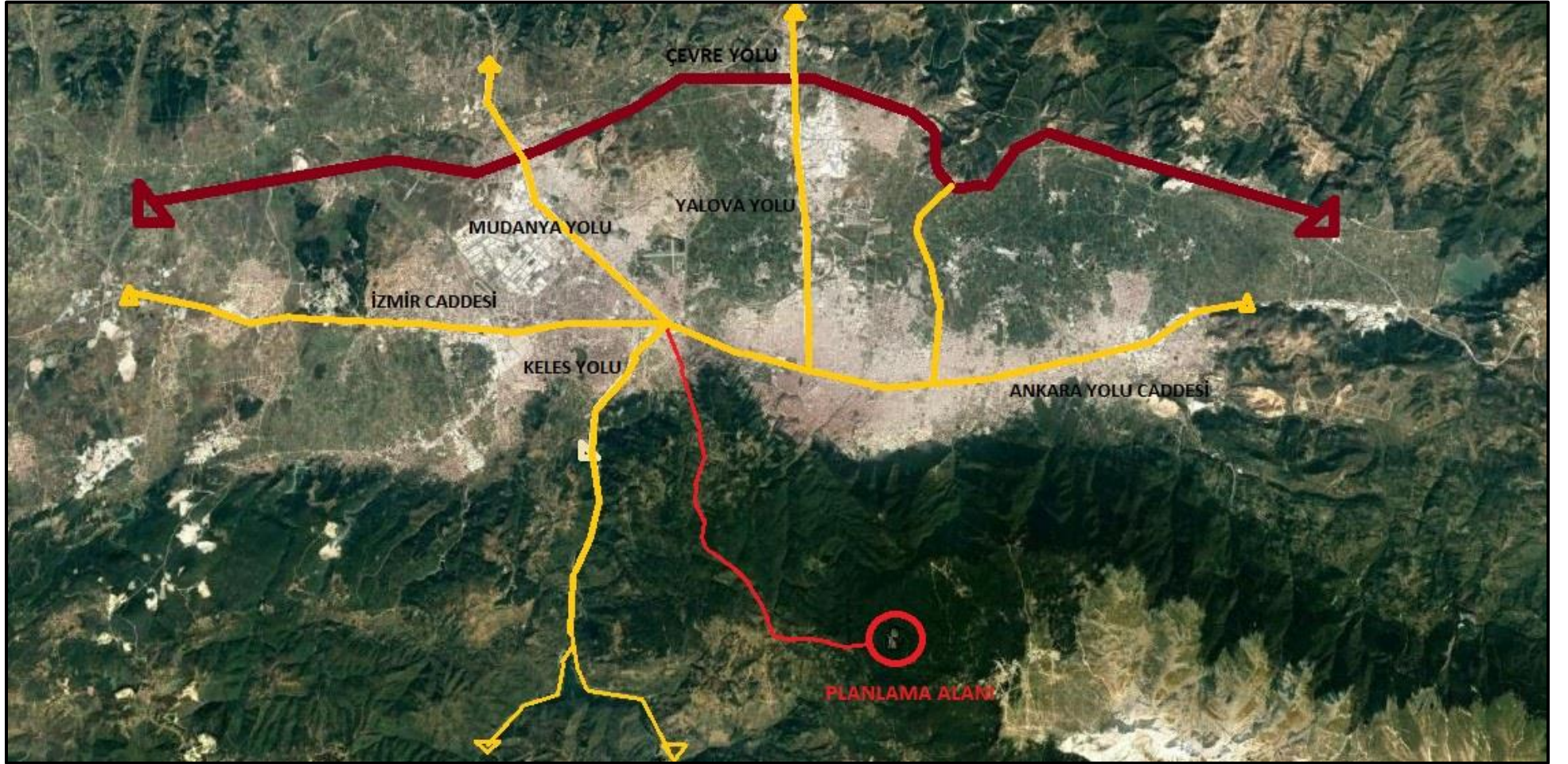
Planlama alanının bulunduğu Osmangazi ilçesi Kirazlı Mahallesi H22D12C2D ve H22D12C2A paftalarında Uludağ Milli Parkı Kirazlıyayla mevki piknik alanına komşudur.(Şekil:2) (Şekil:3).

¹ [https://tr.wikipedia.org/wiki/Bursa_\(2018\)](https://tr.wikipedia.org/wiki/Bursa_(2018))

Şekil 1: Bursa İli ve Planlama Alanının Konumu



Şekil 2: Bursa İli Merkezinde Planlama Alanının Konumu



Şekil 3: Planlama Alanının Yakın Konumu



2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli idari taksimat haritasında Marmara Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Marmara Bölgesi sınırları Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Adapazarı, Bursa, Bilecik, Balıkesir ve Çanakkale illerini içine almaktadır. Bursa ili Marmara Bölgesi'nin güneydoğu Marmara Bölümü'nde kalmaktadır.

6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde İlin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Bursa ili Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi olmak üzere 17 ilçe, Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. Tüzel kişiliği kaldırılan köylerin yerine oluşturulan mahalle muhtarlıklarıyla birlikte ilde toplam 1057 muhtarlık birimi vardır.

Planlama alanı Bursa'nın en büyük ilçesi olan Osmangazi ilçe sınırlarında kalmaktadır. Osmangazi Belediyesi'nin sınırları 65.708 ha alanı kapsamakta olup, Osmangazi Belediyesi sınırları dâhilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı ise Osmangazi İlçe sınırlarındaki Kirazlı Mahallesi, Kirazlıyayla mevki de bulunmaktadır(Şekil:4).

Şekil 4:Osmangazi İlçe Sınırları



3. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Planlama alanını kapsayan Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı Uzun Devreli Gelişim Planı ve Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kirazlıyayla Mevkii, Uludağ Milli Parkı, 1. Derece Doğal Sit Alanında bulunan sanatoryum tesislerine ait 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kirazlıyayla Mevkii, Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanında bulunan sanatoryum tesislerine ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üst ölçekten alt ölçeğe doğru incelenmiştir.

- **1/100000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı**

Planlama alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde olup “Orman Alanı” olarak tanımlıdır (Şekil 5).

- **1/25000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı Uzun Devreli Gelişim Planı**

Uludağ 6831 sayılı Orman Kanununun 25. Maddesi gereğince 20.09.1961 tarih ve 6119-5 sayılı Bakanlık Olur'u ile Milli Park İlan edilmiştir. Alanın büyüklüğü 12.762 ha' dır. Planlama alanını kapsayan **Uludağ Milli Parkı 1/25.000 Ölçekli Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı 10.12.2009 tarihinde Orman ve Su işleri Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.** Uludağ Milli Parkının % 84'lük kısmı Mutlak koruma, % 14'lük kısmı Sınırlı Kullanım Alanı ve % 2'lik kısmı ise Kontrollü Kullanım alanı olarak ayrılmıştır. Planlama alanı; Uludağ Milli Parkı sınırları içerisinde ve Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı kapsamında “Kontrollü Kullanım Alanı ve Sınırlı Kullanım Alanı” olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır. Sınırlı Kullanım Alanları, doğal özellikleri ve ekolojik yapısı ile bütünlük arz eden, ancak belli bir düzeyde kullanıma açılmış, mutlak koruma alanı ile doğal olarak ilişkili ve tampon bölge görevi oluşturabilecek özellikte alanlardır. Kontrollü Kullanım Alanı, insan faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan etkilerin mutlak ve sınırlı kullanım alanlarına göre daha çok hissedildiği turizm ve rekreasyonel faaliyetlerin sürdürüldüğü alanda kalmaktadır. Ayrıca söz konusu alan 1. Derece Doğal Sit Alanıdır.

▪ **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Planlama alanının bulunduğu alan; 23.01.2017 tarih 809 sayı ile onaylanmış olan Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kirazlıyayla Mevkii, Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanında bulunan sanatoryum tesislerine ait 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı söz konusu Nazım İmar Plan sınırları dâhilinde olup **1.Derece Doğal Sit Alanı** olarak planlıdır (Şekil:6).

▪ **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Planlama alanının bulunduğu alan; 23.01.2017 tarih 809 sayı ile onaylanmış olan Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kirazlıyayla Mevkii, Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanında bulunan sanatoryum tesislerine ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı söz konusu Uygulama İmar Plan sınırları dâhilinde olup **1.Derece Doğal Sit Alanı** olarak planlıdır (Şekil:7). Yürürlük imar planı, plan notları;

“1) PLANLAMA BÖLGESİNDE BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 28.04.2016 TARİH VE 255 SAYILI KARARIYLA İLKESEL OLARAK ONAYLANAN PROJE VE EKLERİ ESAS ALINACAKTIR.

2) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN ONAYLAYACAĞI PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3) MİLLİ PARK ALANI İÇERİSİNDE RESTORE EDİLECEK YAPI VEYA İLAVE YAPI VE EKLENTİLERE İLİŞKİN MİMARİ UYGULAMALARDA YÖRESEL MİMARİ DOKU, TİPİ VE MALZEMESİ KULLANILMASI ESASTIR.

4) 21.11.2008 TARİH VE 4225 SAYILI KARAR İLE "KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI" OLARAK TESCİL EDİLEN KIRAZLI OTEL ÖZGÜN MİAMRİSİNE GÖRE RESTORE EDİLECEK OLUP HER TÜRLÜ UYGULAMADA BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

5) BURSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.01.2012 TARİHLİ ONAYI İLE ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

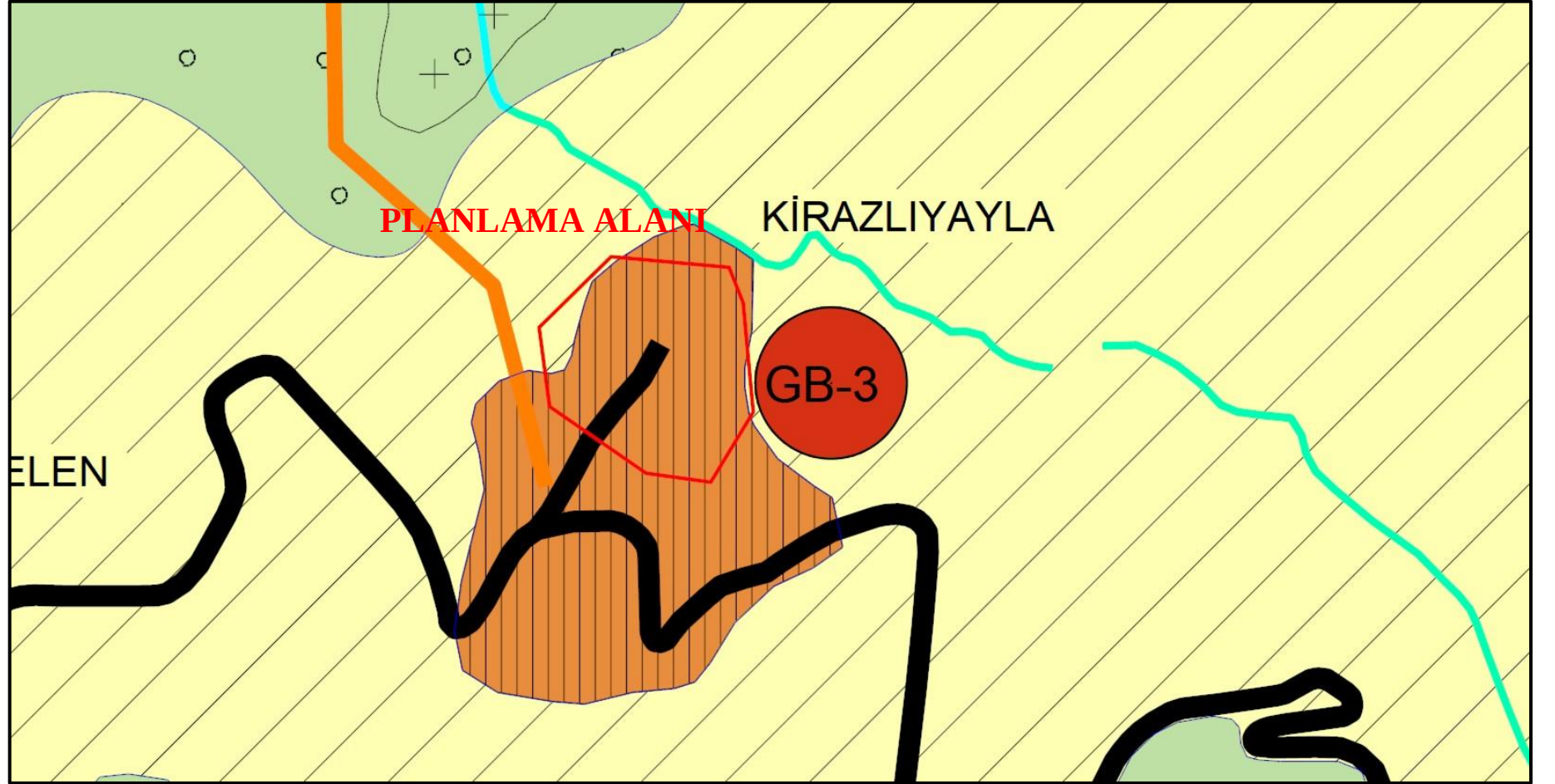
6) 10.12.2009 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ ULUDAĞ MİLLİ PARKI UZUN DEVRELİ GELİŞME REVİZYON PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7) BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.”

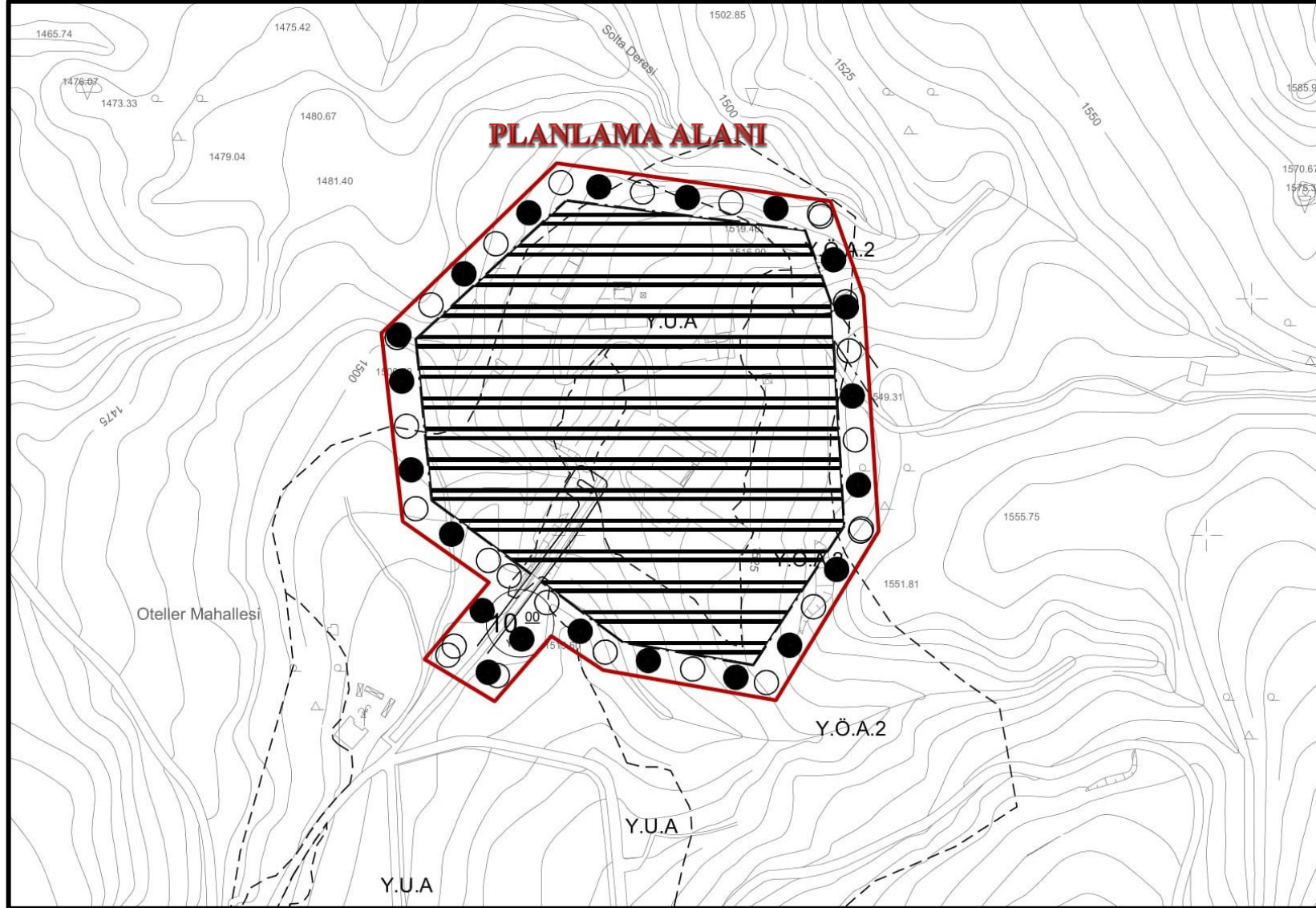
Şekil 5: Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



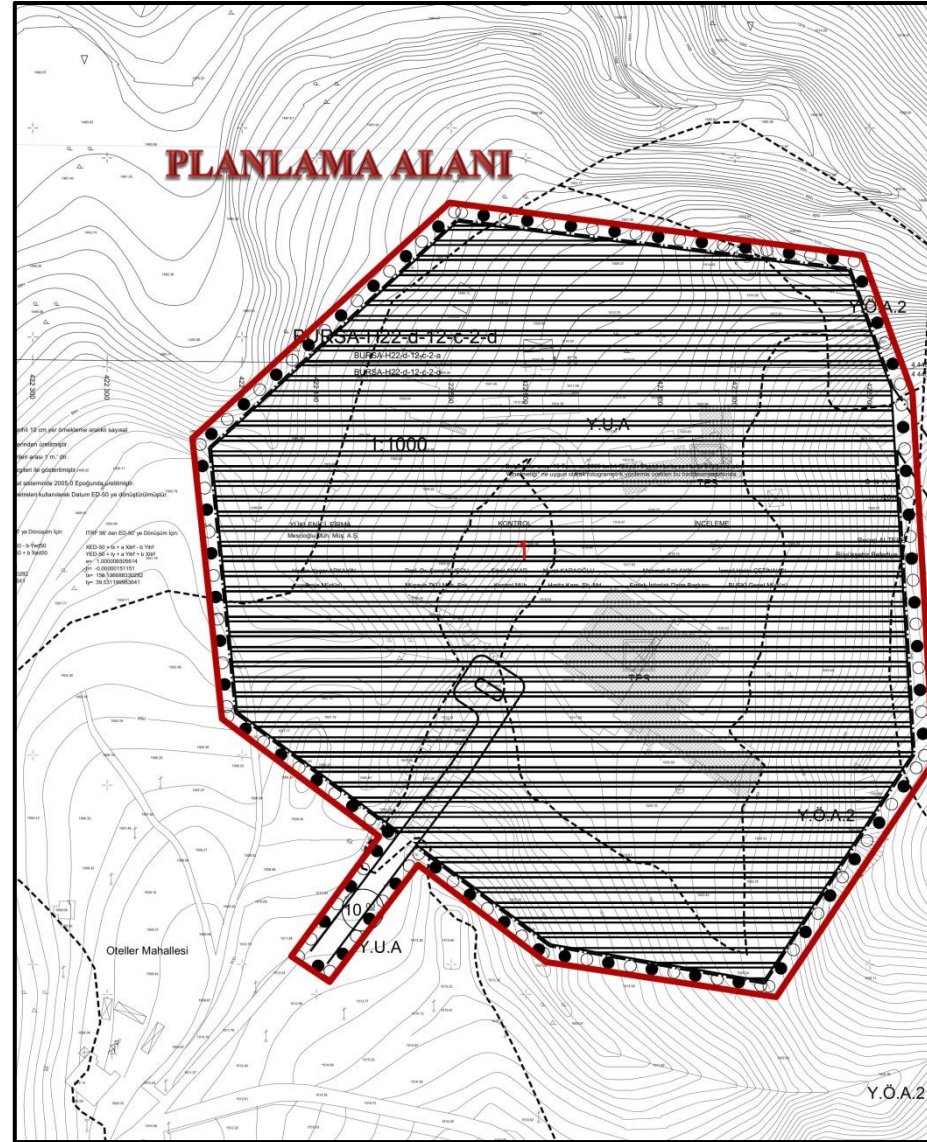
Şekil 6: 1/25000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı Uzun Devreli Gelişim Planı



Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanı Sanatoryum Tesisi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Şekil 8 : 1/1000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanı Sanatoryum Tesisi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



4. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

4.1. FİZİKSEL YAPI

▪ İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ²

Marmara ve Ege bölgeleri arasında bir geçiş alanında yer alan Bursa'nın iklimi karmaşık bir yapı gösterir. Kuzey kesiminde Akdeniz ikliminin Marmara kıyılarına özgü tipi etkili olurken planlama alanına denk gelen güney ve iç kesimlerinde İç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. Uludağ'da yüksek oluşu nedeni ile karasal iklim hakimdir. Yıllık ortalama sıcaklık 5,2, yıllık ortalama yağış 1474 mm'dir. Yıllık kar yağışlı gün sayısı 63 gündür. En fazla kar kalınlığı 435cm olarak ölçülmüştür. Hakim rüzgar yönü kuzey, kuzeybatı ve güneybatıdır. Karın yerde kalma süresi ortalama 178 gündür. Söz konusu planlama alanının bulunduğu Kirazlıyayla'nın yüksekliği 1505 metredir. Yaylacılığında hakim olduğu bölgede yazlarda serin geçmektedir.

Bursa doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık %40 ı ormanlarla kaplıdır. Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step (bozkır) görünümündedir. Yapılan arazi tespitlerinde planlama alanı içerisindeki Sanatoryum alanının çevresi orman olmakla beraber planlama alanında 16 farklı türe ait 531 ağaç ve ağaççık bulunmaktadır. Söz konusu alanda Uludağ Göknarı'nın hakim olduğu, çevrede karaçam ve keçi söğüdü türleri de önemli oranda bulunmaktadır. Planlama alanında 16 farklı türe ait 531 ağaç ve ağaççık bulunmaktadır. Bu türler arasında en fazla olanlar Uludağ Göknarı, Karaçam ve Keçi Söğüdüdür.

▪ AKARSULAR³

Bursa ilin önemli akarsuları; Mustafakemalpaşa Çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı, Göksu Çayı, Koca Dere, Kara Dere, Aksu Deresi'dir. Planlama alanına ilişkin su kaynakları incelendiğinde, söz konusu planlama alanının kenarından Salta Dere yan kolu geçmektedir.

² [https://www.iklim.gen.tr/bursa-iklimi.html\(2018\)](https://www.iklim.gen.tr/bursa-iklimi.html(2018))

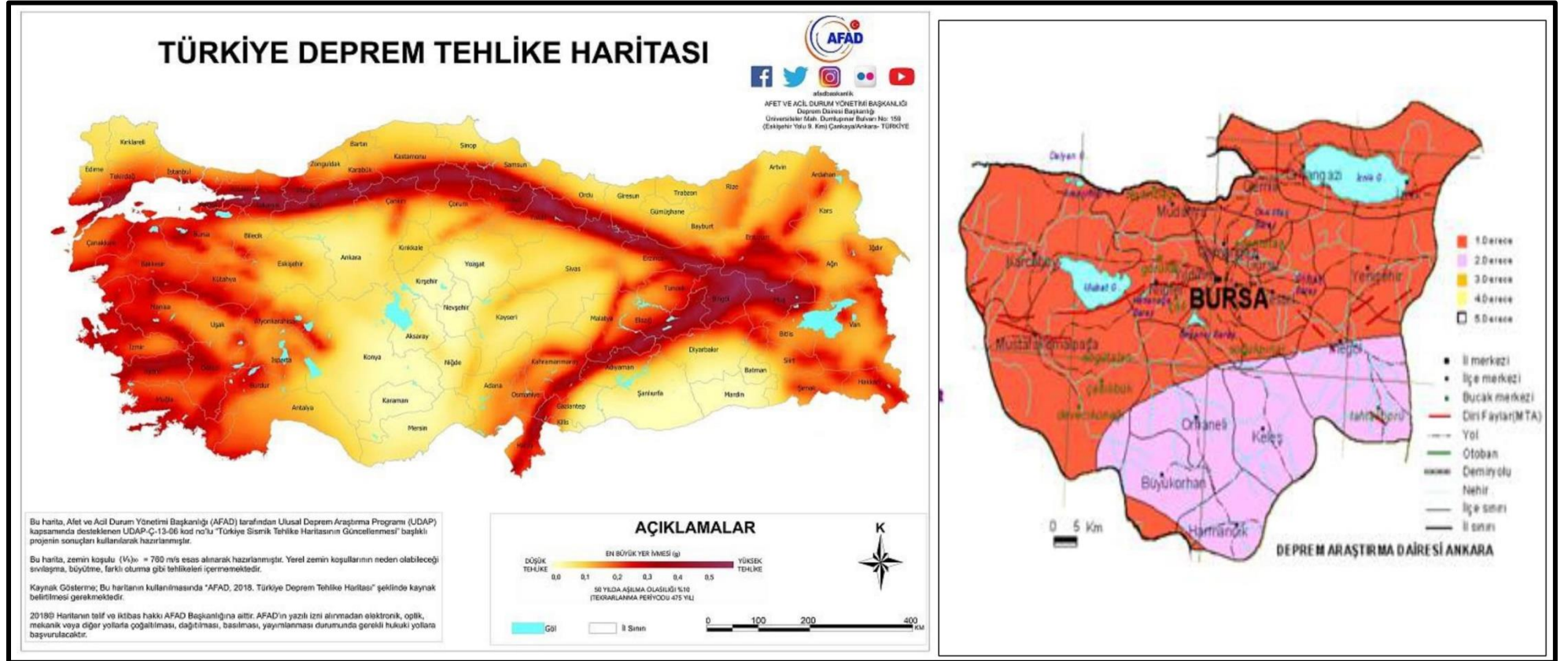
³ [http://www.bursa.com.tr/bursanin-cografyasi-iklimi-ve-nufusu\(2018\)](http://www.bursa.com.tr/bursanin-cografyasi-iklimi-ve-nufusu(2018))

▪ **DEPREM DURUMU**⁴

AFAD, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri” haritasına göre Şekil 8’de görüldüğü gibi proje alanının bulunduğu Osmangazi İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır(Şekil:8).

⁴ <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>

Şekil 9: Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri



Kaynak:AFAD,2018,Türkiye Deprem Tehlike Haritası

4.2. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI⁵

Planlama alanının bulunduğu Osmangazi ilçesi Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. İlçede; otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Söz konusu planlama alanının bulunduğu Kirazlıyayla, dağ yöresinde kalmaktadır. Dağ yöresinin sosyo-ekonomik yapısı ilçe merkezine göre farklılık göstermektedir. Bu bölgede, bölgenin yüksek oluşu, eğitim ve bitki örtüsüne bağlı olarak turizm ve tarım sektörü hakimdir. İklimin kışın çok sert ve soğuk, yazın ise serin olmasından dolayı tarımsal faaliyetlerde büyük oranlarda yapılamamaktadır.

Tablo 1: Uludağ Milli Parkı Yıllara Göre Ziyaretçi Sayısı

YILLAR	ZİYARETÇİ SAYISI
1998	714082
1999	566362
2000	598562
2001	485091
2002	450419
2003	519724
2004	486730
2005	627235
2006	521126
2007	585864
2008	568132
2009	609131
2010	632069
2011	650590
2012	670651
2013	690770
2014	679574
2015	712325
2016	717248
2017	851112
2018	1968248

Yukarıdaki tablo incelendiğinde Uludağ Milli Parkı, Türkiye'nin en çok ziyaret edilen Milli Parklarından biridir. 1998 – 2018 yılları arası istatistik değerlendirildiğinde yılda ortalama 681.193 kişinin ziyaret ettiği görülmektedir.

⁵ <http://www.osmangazi.bel.tr/tr/osmangazi/ilcemiz-hakkinda> (2018)

Bölgede en hakim olan sektör turizmdir. Uludağ, ülkemizin en gözde kış sporları merkezlerinden bir tanesidir. Eşsiz güzellikleri, flora ve faunasının zenginliği ile 1961 yılında Milli Park ilan edilen Uludağ; kış turizminin yanı sıra yaz aylarında da, kampçılık, trekking ve günübirlik piknik etkinliklerine olanak sağlamasıyla yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Bu özellikleri ile Uludağ, dört mevsim turizme hizmet veren bir doğaya sahiptir.

Osmangazi ilçesi tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kenti niteliğindedir.

4.3. TEKNİK ALTYAPI

Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağlantısını kuran, kilit noktada yer almaktadır. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın kolay ve kısa mesafeli olması nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili, Güney Marmara alt bölgesinin ulaşım akslarının önemli bir merkezi konumundadır. Marmara Bölgesi'ndeki karayolu aksları ile İç Anadolu ve Ege Bölgeleri Bursa üzerinden birbirine bağlanmaktadır. Planlama alanına ilişkin ulaşım bağlantıları incelendiğinde Bursa'nın önemli akslarından olan Ankara Yolu Caddesi kullanılarak kent merkezinden 23 km, Nilüfer ilçe merkezinden ise yaklaşık 24 km'dir. Önemli ulaşım akslarından olan Mudanya Bulvarına 14.47 km ve bir diğer önemli aks olan Lefkoşe Caddesi'nin 15.50 km uzaklıkta kalmaktadır. Alanın ana yol akslarıyla bağlantısını Uludağ Yolu sağlamaktadır. Güneyde ise Kazım Karabekir Caddesi ve Eski Orhaneli Yolu Lefkoşa caddesiyle alanın bağlantısını sağlamaktadır(Şekil:9).

Planlama alanının bulunduğu bölgenin altyapısı incelendiğinde, bölgede elektrik bulunmaktadır. Bölgede Arıtma Tesisleri ve fosseptik çukurlar bulunmaktadır. İklimin çok soğuk olduğu bölgede ısınma doğalgaz ile sağlanmaktadır.

Şekil 10: Planlama Alanı İlişkin Ulaşım Bilgileri



4.4.ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alan Orman mülkiyetinde olup işletme hakkı verilen alanın yüzölçümü 143,452.00 m²'dir. Bu alanın 93,065.04 m²'lik bölümü planlanmıştır. Planlama alanının içerisinde Sanatoryum Hastanesi yapısı, konuk evi yapısı ve müştemilatlar bulunmaktadır. Söz konusu yapıların ve planlama alanının çevresi Orman Alanıdır.

4.5.DOĞAL SİT ALANI

Planlama alanının tamamı 1. Derece Doğal Sit altında kalmaktadır(Şekil:10). Doğal Sit Alanı ile ilgili ilk olarak kentin güney ve batı yönündeki orman ve orman ile peyzaj bütünlüğü sağlayan yöreler bütünlüğü ile Uludağ Milli Parkı'na kadar olan bölgeler ***GEEAYK'nun 13.01.1979 tarih ve 10888 sayılı kararı ile 1. Derece Doğal Sit Alanı*** olarak belirlenmiştir. Bu süreçten itibaren farklı tarih ve kararlarla sit alanlarında değişiklikler, eklemeler ve bütünleştirme çalışmaları yapılmıştır. Son olarak ***Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 06.05.2006 tarih ve 1476 sayılı kararı ile 1. Derece Doğal Sit Alanı*** olarak tescilinin devamına karar verilmiştir.

4.5.1. KORUMA KARARLARI

Planlama alanında yer alan Sanatoryum Tesisi, Milli Mücadele sonrası Türkiye nüfusunun önemli bir kısmı sağlığını kaybetmiş insanlardan oluşmaktaydı. Savaş sürecinde ülkede salgın hastalıklar çok artmıştır. Salgın hastalıkların artması ulusal bir sağlık planlamasını harekete geçirmiştir. 1940 yılında ülkede veremden ölenlerin sayısı nüfusun % 25'ini oluşturuyordu. Verem üzerine çok sayıda çalışması olan Prof. Dr. İhsan Rıfat Sabar yurtdışındaki verem Sanatoryumlarını inceleyerek, Türkiye' de de böyle bir sanatoryum olması gerekliliği ile diğer meslek grupları ve meslektaşları ile çalışmalara başlamıştır. 15.09.1944 tarih ve 2202 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Sanatoryum Tesisleri, Su İsale Hattı ve Hasta Gezinme Yeri" yapılması maksadıyla Uludağ Verem Sanatoryumu Türk Anonim Ortaklığı lehine 244,010.00 m² ormanlık sahada 99 yıl süre ile izin verilmiştir. Göğüs hastalıklarının tedavisi için gerekli olan temiz hava koşulunun en iyi şekilde karşılanabileceği düşünülerek Prof. Dr. Emin Onat ve Prof. Dr. Leman Tomsu tarafından projelendirilen ve yapılan yapı 20 Haziran 1949 yılında işletmeye açılmıştır. Sanatoryum kompleksinde ana bina dışında doktor ve hemşireler için lojmanlar ve misafirhaneler, ısıtma merkezi, ekmek fırını, jeneratör birimi ve diğer servis yapıları bulunmaktadır.

1975 yılına kadar verem hastalıklarının tedavi edildiği bina, Uludağ Üniversitesine devredilmesinin ardından aynı yıl üniversitenin tıp fakültesi tarafından Göğüs Hastalıkları ve Cildiye Kliniği olarak hizmet vermeye başlamıştır. 1989 yılında üniversite tarafından tadilattan geçirilen ve 2006 yılına kadar farklı kiracılara kiralanarak otel olarak kullanılan, tarihi değere sahip bu önemli yapı ilk olarak, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 21.11.2008 tarih ve 4225 sayılı karar ile “Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine...” ibaresiyle ilk tescili yapılmıştır. Kararda ayrıca gerekçe olarak, “...Eski Sanatoryum-Kirazlı Otel yapısının sanat değeri, mimari, estetik, mahalli değerler kapsamında; strüktürel, yapısal durum, malzeme, yapım teknolojisi, şekil bakımından özellikli olduğu ve mimari karakteristik arz ettiği dikkate alınarak...” ibaresi bulunmaktadır. Daha sonra yine kurul tarafından 17.04.2014 tarih ve 3137 sayılı karar ile Tescilli yapı ve müstemilatının koruma grubunun 660 sayılı ilke kararı uyarınca “1.Grup” olarak belirlenmiştir. Sanatoryum binası ve müstemilatının rölöve çizimleri ise yine aynı Kurul’un 26.12.2015 tarih ve 5285 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Rölövesi yapılan ve onaylanan, Prof. Dr. Emin Onat tarafından yapılan “Konuk Evi” yapısının tescili bulunmamaktadır. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 21.11.2008 tarih ve 4225 sayılı kararı ile sadece Sanatoryum yapısı tescil edilmiştir. Bu bölgedeki diğer yapılar aynı hassasiyet ve incelikle sanatoryum yapısı gibi projelendirilmiş ve yapılmıştır. Konuk evi yapısı özgün kimliği ile korunarak ve yaşatılarak gelecek kuşaklara aktarılacak nitelikte bir yapı olmasına karşın tescil döneminde bir inceleme yapılmamıştır. Yapılan araştırmalarda tescil döneminde kurul üyelerinin sadece sanatoryum yapısını incelediği, diğer yapılar için bir inceleme yapılmadığı anlaşılmıştır.

Yapılan plan değişikliğine ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 03.06.2021 tarih ve 483 sayılı kararı ile Kirazlıyayla Sanatoryum yapısının bulunduğu alana yönelik yapılan değerlendirmede onaylı tescil fişine göre sadece Sanatoryum Binasının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olduğu anlaşıldığından ve tescilli yapının kapsadığı alanın, taşınmaza oranı dikkate alınarak Sanatoryum Binasının çevresinde öneri plan değişikliği üzerine sınırları ekli harita ile belirtilen 2863 sayılı Yasa’nın 8. Maddesi uyarınca Uludağ Kirazlıyayla Sanatoryum Binası Korunma Alanı olarak belirlenmiştir.

Şekil 11: Planlama Alanının Sit Sınırı İçindeki Yeri



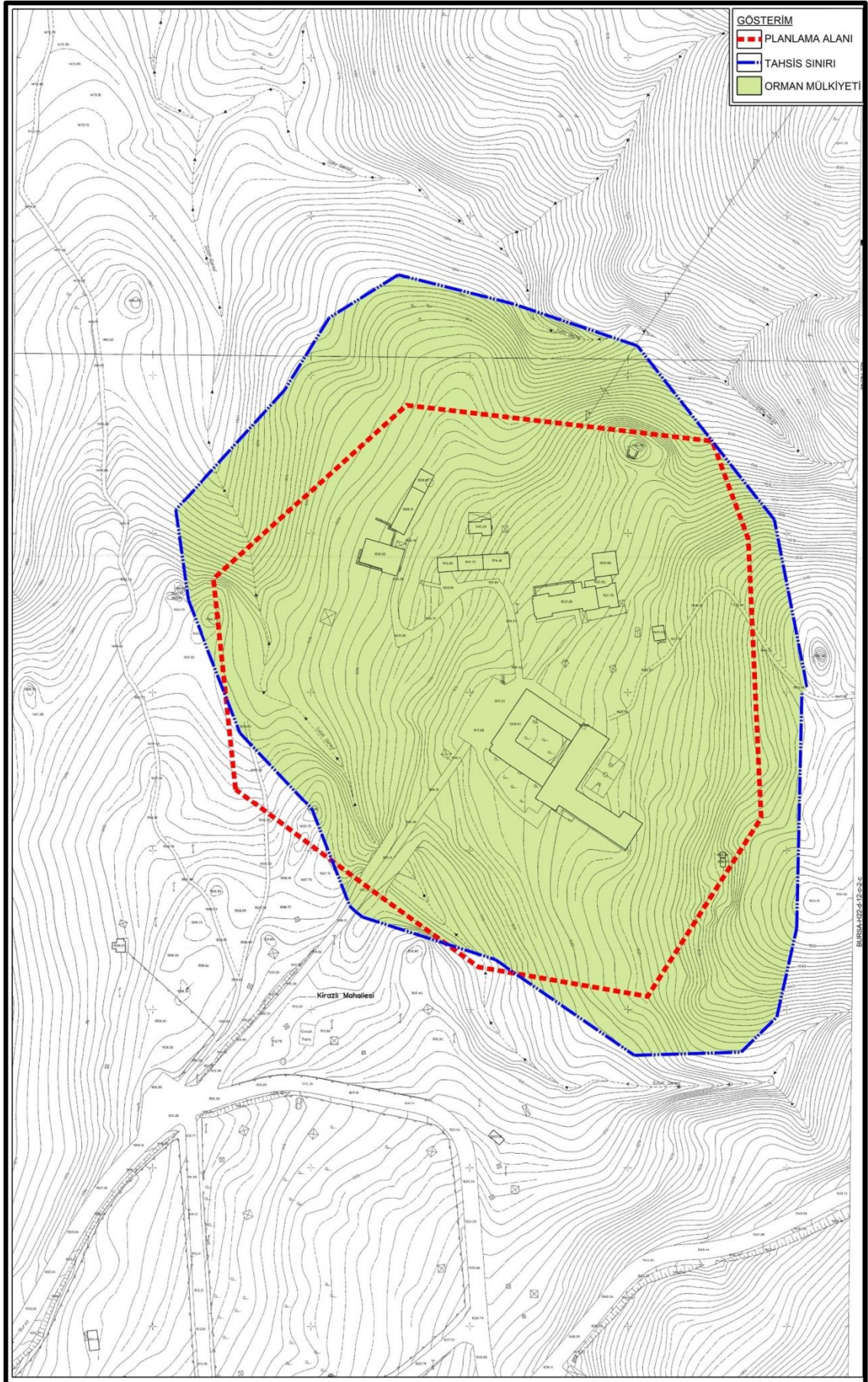
4.6.MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı Orman Mülkiyetinde olup işletme hakkı verilen alanın yüzölçümü 143,452.00 m²'dir. Kirazlıyayla Sanatoryum Yapısı, Konuk Evi ve çevresini kapsayan planlama alanı ise 93,065.04 m²'dir. Planlama alanının işletmeciliği, Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca 14.08.2014 tarihinde Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'na (BTSO) verilmiştir(Şekil:12).

4.7.YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI-FOTOĞRAFLAR

Planlama alanı üzerinde Sanatoryum Hastanesi yapısı, konuk evi yapısı ve müştemilatlar bulunmaktadır. Planlama alanına ilişkin fotoğraflar Resim1 ve Resim 2' de verilmiştir.

Şekil 12: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



Resim 1: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-1 (Sanatoryum Yapısı ve Eklenti Yapıların Genel Görünümü)



Resim 2: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-1 (Sanatoryum Yapısının Havadan Görünümü)



Resim 3: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-1 (Sanatoryum Yapısı)



Resim 4:Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-2



Resim 5:Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar-3



4.8. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı Kirazlıyayla mahallesinin bulunduğu 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar; H22D12C2D ve H22D12C2A paftalarında yer almaktadır. Uygulama imar planına konu alanın ülke koordinat sistemine göre (ITRF96) hazırlanmış hâlihazır harita Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 24.09.2018 tarihinde onaylanmıştır.

5. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarih ve 1146852 sayılı yazısında; “Sanatoryum yapısı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.11.2008 tarihli ve 4225 sayılı kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş, 17.04.2014 tarihli ve 3137 sayılı kararıyla koruma grubu 1. grup olarak belirlenmiş, 23.12.2015 tarihli ve 5285 sayılı kararıyla rölövesi, 28.04.2016 tarihli ve 5713 sayılı kararıyla Kirazlıhayla Sanatoryum yapısı ve Konuk Evine yönelik hazırlanan restitüsyon, 17.08.2017 tarihli ve 7199 sayılı kararıyla restorasyon projesi ve yeni yapı projeleri uygun görülmüştür. Tescilli Kirazlıhayla Sanatoryum yapısına yönelik tadilat projeleri, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2020 tarihli ve 9780 sayılı kararıyla değerlendirilmiş ve uygulama sorumlusu proje müellifi, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Osmangazi Belediyesi tarafından mevcut son durumla ilgili ayrıntılı bilgi ve belgelerin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir. Söz konusu alana yönelik hazırlanacak planda, Sanatoryum yapısının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak gösterilmesi, plan hükümlerinde “Her türlü uygulama öncesi Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ‘Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları’ konusunda 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınacaktır.” Hükmünün konulması ve Kurumunuzca prensipte uygun görülecek koruma amaçlı imar planı değişikliğinin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmelidir.”

Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa Orman İşletme Müdürlüğü, Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 26.02.2021 tarih ve 469189 sayılı yazısında; İşletme Müdürlüğünün 23.02.2021 tarih ve 430997 sayılı emirleri ile kurulan komisyon tarafından hazırlanan inceleme raporuna göre, 2873 sayılı Milli Parklar Kanununun 4. Maddesinin 2. Fıkrasında “Gelişme planı uyarınca iskan ve yapılaşmaya konu olacak yerler için, imar mevzuatına göre imar uygulama planları, milli park gelişme planı hüküm ve kararlarına uygun olarak hazırlanır veya hazırlattırılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayı ile yürürlüğe konulur. ” denilmekte olup söz konusu alanın kesinleşmiş orman sınırları içerisinde kaldığı, bu kapsamda bahse konu alanın idaresi Bölge Müdürlüğünüz sorumluluğunda ve tasarrufunda olup 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında ve Mer'i Mevzuat, Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tamim, Tebliği ve Talimatlar çerçevesinde değerlendirilerek işlem yapılmasının kurumumuzca bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü'nün 03.03.2021 tarih ve 1016846 sayılı yazısında; “Yapılan incelemeler neticesinde, ekli haritada yeri işaretlenen bahse konu alanın herhangi bir projemiz içerisinde kalmadığı, ancak içerisinden Solta Dere yan kolunun geçtiği tespit edilmiştir. Solta Dere yan kolunun aksından itibaren her iki yönünden 10'ar metre genişliğinde koruma bandı bırakılması, dere yataklarına her türlü malzeme akışını önlemek amacı ile gerekli tüm teknik tedbirlerin alınması, derelerin akış şartlarına müdahale edilmeyerek doğal yapılarının

muhafaza edilmesi, gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltısuyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” ile “Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik” yönetmelik hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşulları ile konunun “Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılmasında idareміz açısından sakınca bulunmamaktadır.”

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Emlak Komulaştırma Yönetmenliği’nin yazısında; “Yapılan inceleme neticesinde belirtilen alan üzerinden şirketimize ait 34.5 kV’luk enerji nakil hattının (yeraltı-kablo) geçtiği ve mevcut enerjili trafomuzun bulunduğu ayrıca özel müşterilerimize ait 34.5 kV’luk enerji nakil hatlarının geçtiği ve mevcut enerjili trafolarının bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Söz konusu çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin **korunarak Uludağ Milli Parkı Kirazlıyayla Mevkii Sanatoryum Tesisleri Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği** yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.”

TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 548013 sayılı yazısında; “Söz konusu yazınız ekinde belirtilen proje sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.”

Bursa Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı’nın 25.02.2021 tarih ve 1268647 sayılı yazısında; “Bahse konu bölgede Komutanlığımızca yapım aşamasında veya yapımı planlanan projenin bulunmadığını, emniyet asayiş yönünden bir sakıncanın olmadığını arz ederim.”

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü’nün 18.02.2021 tarih ve 1820 sayılı yazısında; “Söz konusu planlamanın; ilgi yazınız ekinde göndermiş olduğunuz alan göz önünde bulundurularak yapılan incelemede yatırımlarımız açısından sakınca teşkil etmediği hususunu bilgilerinize arz ederim.”

Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 22.02.2021 tarih ve 1149196 sayılı yazısında; “Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk alanlarından olan Uludağ Milli Parkı Kirazlıyayla Mevkii Sanatoryum Tesisleri Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin olarak yazınız ekinde gönderilen plan onama sınırı ile ilgili, 2863 sayılı kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.”

Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü'nün 10.03.2021 tarih ve 482471 sayılı yazısında; “Söz konusu planın hazırlanmasında idaremizce sakınca bulunmadığı, bahse konu alanın “Milli Parklar” sınırları içerisinde kaldığından konu hakkında Bursa Orman Bölge Müdürlüğünden görüş alınması ve bu doğrultuda Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanması gerektiği anlaşılmıştır.”

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 05.03.2021 sayılı yazısında; “Söz konusu koruma amaçlı imar planına konu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alana ilişkin Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir planlama çalışması bulunmamaktadır.”

Bursagaz Bursa Şhiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret Ve Taahhüt Anonim Şirketi'nin 01.03.2021 tarih ve 648 sayılı yazısında; “Mevcut durumda, belirttiğiniz alan içerisinde herhangi bir doğal gaz altyapısı tesis edilmemiştir.”

Osmangazi Belediye Başkanlığı, Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 12.03.2021 tarih ve 13984 sayılı yazısında; “İdareniz tarafından hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili kanun/yönetmelikler çerçevesinde değerlendirilerek plan değişikliği yapılmasının uygun olacağı hususunda bilgilerinize rica olunur.”

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 15.03.2021 tarih ve 14404 sayılı yazısında; “Bahse konu alanda Genel Müdürlüğümüze ait herhangi sisteme kayıtlı herhangi bir altyapı tesisi olmadığından sakınca bulunmamakla birlikte mülga İl Özel İdaresi, Belde ve Belediyeler, Köy Hizmetleri tarafından yapılmış ve sistemde bulunmayan hatlar olabileceği dikkate alınmalıdır. Ayrıca, alan içinde kalan dere ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşü esas alınmalıdır.”

Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 11.03.2021 tarih ve 380234 sayılı yazısında; “Kurum görüşümüz sorulan ilgi yazınız incelenmiş olup parselin yolumuza cephe teşkil etmemesi nedeniyle değerlendirmeye alınamamıştır.”

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 03.06.2021 tarih ve 483 sayılı yazısında; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kirazlı Mahallesi, Uludağ Milli Parkı dahilinde yapılan plan değişikliği incelenerek ve yapılan görüşmeler doğrultusunda, Kirazlıyayla Sanatoryum yapısının bulunduğu alana yönelik 21/11/2008 tarihli ve 4225 sayılı kararla onaylı tescil fişine göre sadece, Sanatoryum Binasının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olduğu anlaşıldığından ve tescilli yapının kapsadığı alanın, taşınmaza oranı dikkate alınarak Sanatoryum Binasının çevresinde öneri 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli plan değişikliği üzerine sınırları işaretlenen alanın 2863 sayılı Yasa'nın 8. Maddesi uyarınca Uludağ Kirazlıyayla Sanatoryum Binası Korunma Alanı olarak belirlenmiştir. Plan notlarında belirtilen düzeltmelerin yapılması belirtilmiştir.

6. BÖLÜM: SENTEZ

Planlama alanının tamamı Uludağ Milli Park Alanı içinde olup, 1. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Planlama alanı orman mülkiyetinde olup, 143,452.00 m² lik alanın işletmeciliği Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na 14.08.2014 tarihinde Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'na (BTSO) verilmiştir. Bu alanın 93,065.04 m²'si planlama alanı içerisindedir. Planlama Alanında Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.11.2008 tarihli ve 4225 sayılı kararıyla Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş, 17.04.2014 tarihli ve 3137 sayılı kararıyla Koruma Grubu 1. Grup olarak belirlenmiş olan Sanatoryum yapısı bulunmaktadır. Bu yapı dışında Konuk Evi ve ek yapılar yer almakta olup, alanın tamamı orman alanıdır. Orman alanları sebebiyle söz konusu alanda ve Uludağ Milli Park içerisinde hayvancılık yapılamamakta, yükseklik sebebiyle tarımsal faaliyetler görülememektedir.

Söz konusu planlama alanı önemli turizm merkezlerinden biri olan Uludağ Milli Parkı içerisinde yer almaktadır. Turizm faaliyetleri açısından en gözde kış sporları merkezlerinden bir tanesidir. Eşsiz güzellikleri, flora ve faunasının zenginliği ile 1961 yılında Milli Park ilan edilen Uludağ; kış turizminin yanı sıra yaz aylarında da yayla turizmi, kampçılık, trekking ve günübirlik piknik etkinliklerine olanak sağlamasıyla yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Bu özellikleri ile Uludağ, dört mevsim turizme hizmet veren bir doğaya sahiptir. Bu doğası ve tescil kararları ile eski köy yerleşik alanları dışında, yeni yerleşim alanları görülmemektedir.

Uludağ Milli Park Alanı sınırları içerisinde kalan tescili bulunan Sanatoryum yapısının günümüz koşullarında yapı durumuna bakıldığında fiziksel olarak yıprandığını ve iyileştirme amaçlı bir çalışma yapılmadığı görülmüştür. Bu yapı söz konusu planlama alanı ve çevresine canlılık kazandırmak ve işlevselliği artırabilmek adına önem taşımaktadır. Alanın yeşil karakterini ve binaların mimari kimliği korunarak yaşatılabilmesi ve gelecek nesillere aktarılabilmesi için söz konusu alan potansiyel taşımaktadır. Planlama alanının güneyinde Uludağ yoluna bağlanan mevcutta faaliyet gösteren taşıt yolu bulunmaktadır.(Şekil:13)

Şekil 13: Planlama Alanına İlişkin Sentez



7. BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

7.1. 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı, Kirazlıyayla Mevkii Sanatoryum Tesislerini kapsayan alan “**1. Derece Doğal Sit Alanı**” olarak planlıdır.(Şekil:15) Söz konusu Uludağ Milli Parkı, Kirazlıyayla Sanatoryum Yapısı, Konuk Evi ve çevresini kapsayan 143.452 m²’lik alanın işletmeciliği, Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nca 14.08.2014 tarihinde Bursa Ticaret ve Sanayi Odası’na (BTSO) verilmiştir.

Planlama alanında yer alan Sanatoryum Tesisi 1944 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla sanatoryum tesisi olarak sağlık hizmeti vermeye başlamıştır. 1975 yılına kadar verem hastalıklarının tedavi edildiği bina, Uludağ Üniversitesine devredilmesinin ardından aynı yıl üniversitenin tıp fakültesi tarafından Göğüs Hastalıkları ve Cildiye Kliniği olarak hizmet vermeye başlamıştır. 1989 yılında üniversite tarafından tadilattan geçirilen ve 2006 yılına kadar farklı kiracılara kiralanarak otel olarak kullanılan, tarihi değere sahip bu önemli yapı Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 21.11.2008 tarihli ve 4225 sayılı kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş, 17.04.2014 tarihli ve 3137 sayılı kararıyla koruma grubu 1. grup olarak belirlenmiştir. Bu süreç içerisinde bakımsızlıktan yok olma tehlikesiyle karşı karşıya kalan yapıyı tekrar canlandırmak, gelecek nesillere aktarmak ve söz konusu alanın bir merkez haline gelebilmesi için bu tescilli Sanatoryum yapısının ve restorasyon çalışmalarını zaruri hale getirmiştir. 2014 yılında alanın işletmeciliğinin Bursa Ticaret Sanayi Odası’na verilmesiyle beraber, alandaki tescilli yapının tarihi dokusunun bozulmadan, modern mimariye uygun olarak restorasyonu, eklentilerinin tadilatına karar verilmiştir.

Ayrıca Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 28.04.2016 tarih ve 255 sayılı kararıyla Kirazlıyayla Sanatoryum Yapı ve Konuk Evine ilişkin hazırlanan Restitüsyon Projesi ve Avan Projesi ilkesel olarak uygun görülmüştür. Söz konusu kararda mevcutta Uludağ Milli Park Alanı sınırları içerisinde kalan tescilli yapı ve ek yapılarının korunarak yaşatılabilmesi ve gelecek nesillere aktarılabilmesi için uygun müdahale ve ek yapılarla desteklenmesinin, kamu yararına kullanımını öngören bir fonksiyon verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak söz konusu düzenlemelerin yapılabilmesi için; alanın yeşil karakterini ve binaların mimari kimliği ile tescilli parsellerin bütünlüğünün korunmasını sağlayan imar planlarının yapılması ve tescilli yapının yapılacak planına işlenmesi istenmiştir. Ayrıca tescilli

yapı ve ek yapılarının yaşatılması ve gelecek nesillere aktarılabilmesi için, avan projede zaruri olduğu anlaşılan müdahale ve ilave yapı önerisini içeren restorasyon projesinin yapılacak imar planlarıyla birlikte bir bütün halinde değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak mevcut yapılar Uludağ Milli Parkı'ndaki imar planlarından önce yapıldığı için, mevcut yapıların ve alanın tabi olduğu herhangi bir imar planı bulunmamasından dolayı tescilli yapıların restorasyonu ve eklenti yapıların tadilatlarının yapılabilmesi için tadilat ruhsatlarının dayanağı imar planı gerekmektedir. Bu nedenle söz konusu alan için uygulama imar planı yapılmıştır ve yapılan Bursa İli Kirazlıyayla Mevkii Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanında Bulunan Sanatoryum Tesislerine ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 23.01.2017 tarih 809 sayı ile onaylanmıştır.

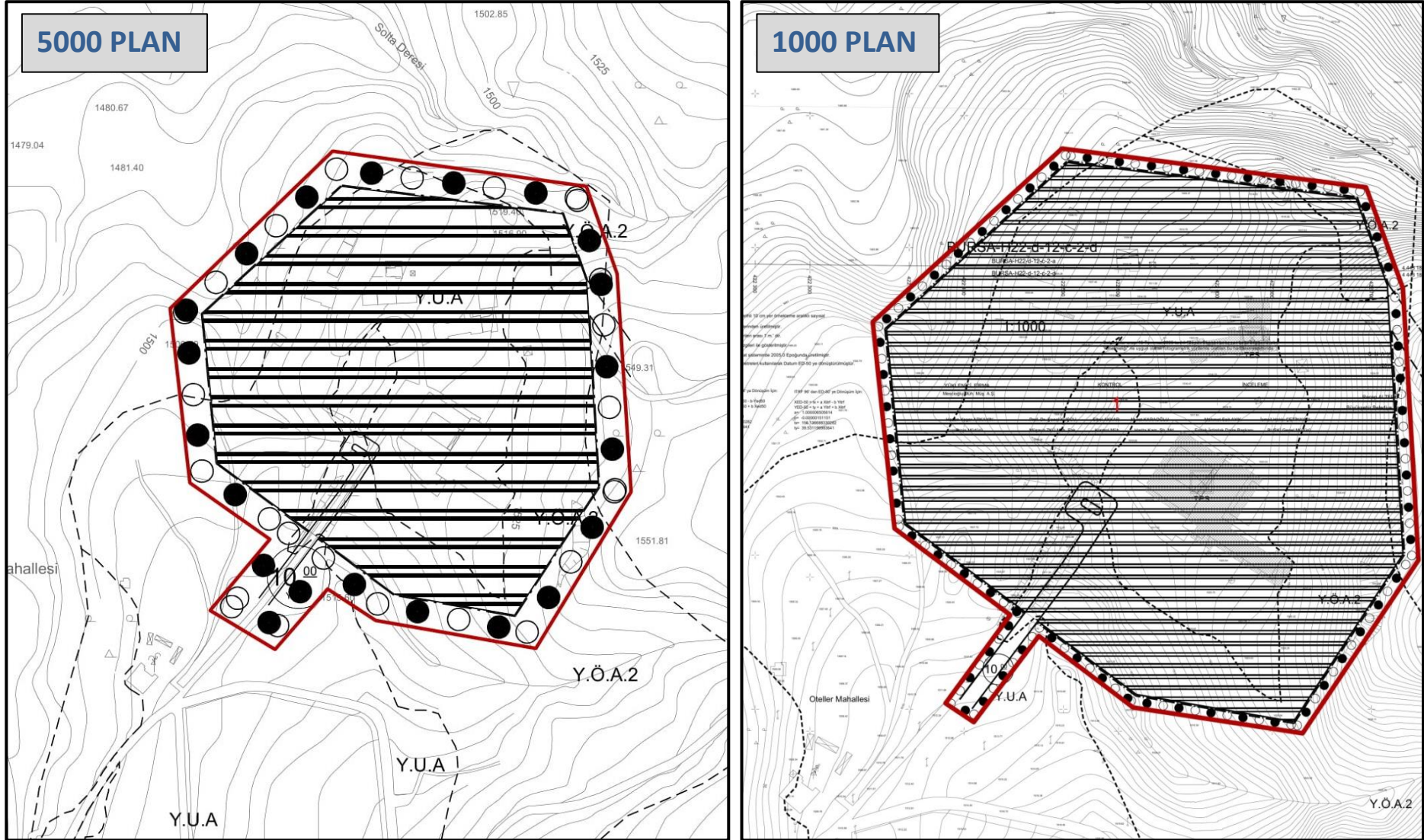
Plan Hükümlerinin 1. Maddesinde “Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.04.2016 tarih ve 255 sayılı kararıyla ilkesel olarak onaylanan proje ve ekleri esas alınacaktır.” belirtilmektedir. Fakat vaziyet planında tanımlanan yapı alanlarının bir bölümünde alınan ağaç rölövelerine göre ağaçlar bulunduğu, bir bölümünün eğim sebebiyle çok yüksek istinat duvarları gerektirdiği ve Sanatoryum Tesisleri standartının yükseltilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu gerekçe ile birlikte projenin fiziki yapısının bu standartlara ulaşması ve mevsimsel şartlara uyumun iyileştirilmesi için vaziyet planının değiştirilmesi gereği hasıl olmuştur. Plan hükümlerinde 28.04.2016 tarih ve 255 sayılı kararıyla onaylanan vaziyet planına göre uygulama yapılacağı karara bağlandığı için plan notlarında değişikliğe gidilmesi zorunluluğu doğmuştur.

Plan notlarında değişikliğe gidilmesi için çalışma yapılırken onaylı Koruma Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planında Sanatoryum yapısı ile birlikte Konuk Evinde tescilli yapı olarak işlendiği görülmüştür. İlgili kurumlardan alınan görüşler ve yapılan araştırmalar sonucunda rölöve ve restorasyonu yapılan Konuk Evinin tescil kararı bulunmamaktadır. Sanatoryum yapısı ile birlikte Prof.Dr.Emin Onat ve Prof.Dr.Leman Tomsu tarafından projelendirilen ve yapılan Konuk Evi özgün kimliği ile korunarak ve yaşatılarak gelecek nesillere aktarılacak nitelikte bir yapıdır. Ancak tescil döneminde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından sadece Sanatoryum Tesisi incelenmiş ve tescil edilmiştir. Bu durumdan konuk evi yapısının tescile değer görülmediği çıkarılmamadır. Konuk Evi için kurul tarafından inceleme yapılmamıştır.

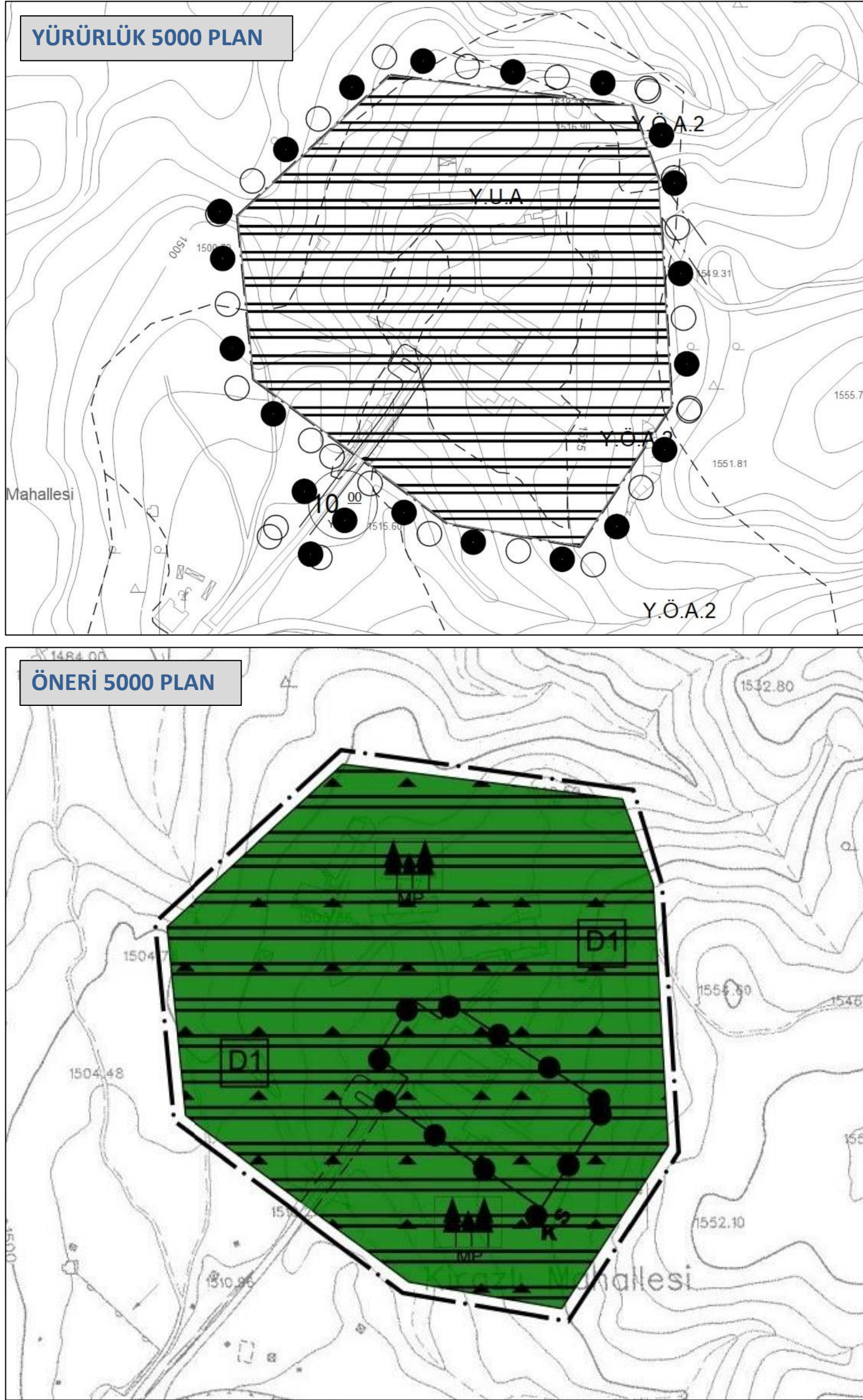
Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda yürürlükteki imar planında plan değişikliği yapılması ve söz konusu alanda Sanatoryum yapısı ile birlikte Konuk Evinin de Tescilli yapı

olarak gösterilmesinden dolayı, bu durumun düzeltilerek Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan tescil kararlarına göre tescilli yapıların işlenerek, plan kararlarının istenilenler doğrultusunda revize edilerek 1/5000 ve 1/1000  l ekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

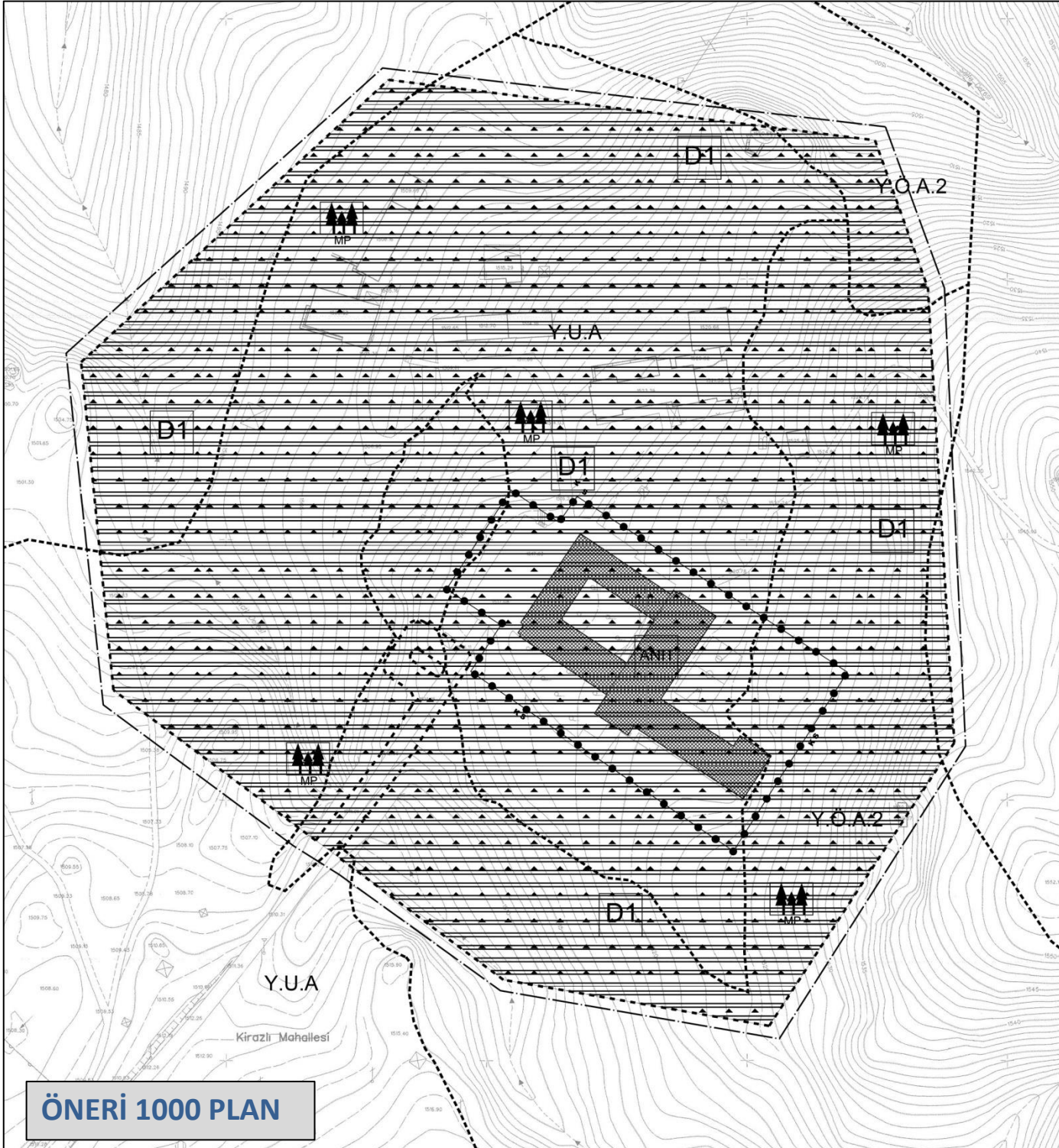
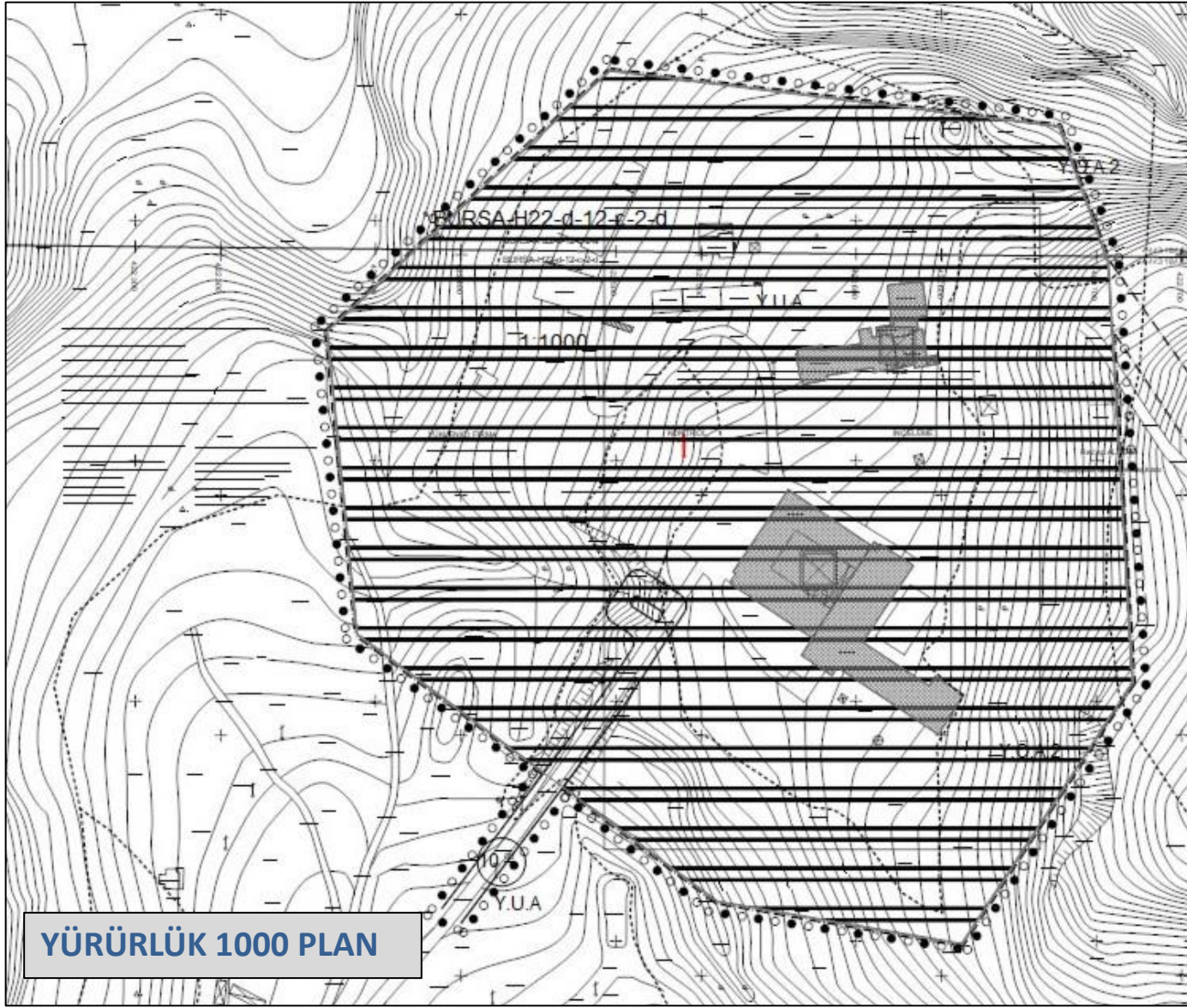
Şekil 14:Planlama Alanının 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanı Sanatoryum Tesisi Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planındaki Durumu



Şekil 15. Yürürlük ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının Karşılaştırılması



Şekil 16: Yürürlük ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Karşılaştırılması



7.2. 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARI

Bursa İli Kirazlıyayla Mevkii Uludağ Milli Parkı ve 1. Derece Doğal Sit Alanında Bulunan Sanatoryum Tesislerinin bulunduğu planlama alanına ait 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarında **“1.Derece Doğal Sit Alanı”** olarak planlı iken, söz konusu alanda Sanatoryum Tesisi ve Konuk Evinin tescilli yapı olarak gösterilmiştir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan tescil kararına göre sadece Sanatoryum Tesisinin tescilli olduğundan Sanatoryum Tesisi Tescilli Anıt Yapı olarak gösterilmiş, yürürlük planda da bulunan 10 metrelik imar yolunun plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan kısmı Orman Alanında kaldığından kesik çizgi ile gösterilmiş olup plan hükümlerinde ilgili kurumların taleplerine göre ve yapılacak projeye göre düzenlemeler yapılarak 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır(Şekil 16).

HESAPLAR

Tablo 2: Alan Dağılımı

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK PLAN m ²	ÖNERİ PLAN m ²	FARK m ²
1. DERECE DOĞAL SİT ALANI	92359.81	92359.81	0
ORMAN ALANI	-	92359.81	-92359.81
*TESCİLLİ YAPI	4789.40	3155.81	1633.59
**YOL ALANI	1378.94	1378.94	0
TOPLAM	92359.81	92359.81	0

*Tescilli Yapı Orman Alanı içerisinde kalmaktadır.

**Yol Alanı Orman Alanı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle tescilli yapı ve yol alanı toplam alana dahil değildir.

5000 PLAN HÜKÜMLERİ

1) BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2) 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1000 PLAN HÜKÜMLERİ

1) KORUNMA ALANINDA BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU’NUN UYGUN GÖRECEĞİ VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE 728 SAYILI İLKE KARARINA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN ONAYLAYACAĞI PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2) KORUNMA ALANINDA HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN “TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ GRUPLANDIRILMASI, BAKIM VE ONARIMLARI” KONUSUNDA 05.11.1999 GÜN VE 660 SAYILI İLKE KARARI KAPSAMINDA BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU’NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

3) MİLLİ PARK ALANI İÇERİSİNDE RESTORE EDİLECEK YAPI VEYA İLAVE YAPI VE EKLENTİLERE İLİŞKİN MİMARİ UYGULAMALARDA YÖRESEL MİMARİ DOKU, TİPİ VE MALZEMESİ KULLANILMASI ESASTIR.

4) BURSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.01.2012 TARİHLİ ONAYI İLE ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5) 10.12.2009 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ ULUDAĞ MİLLİ PARKI UZUN DEVRELİ GELİŞME REVİZYON PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

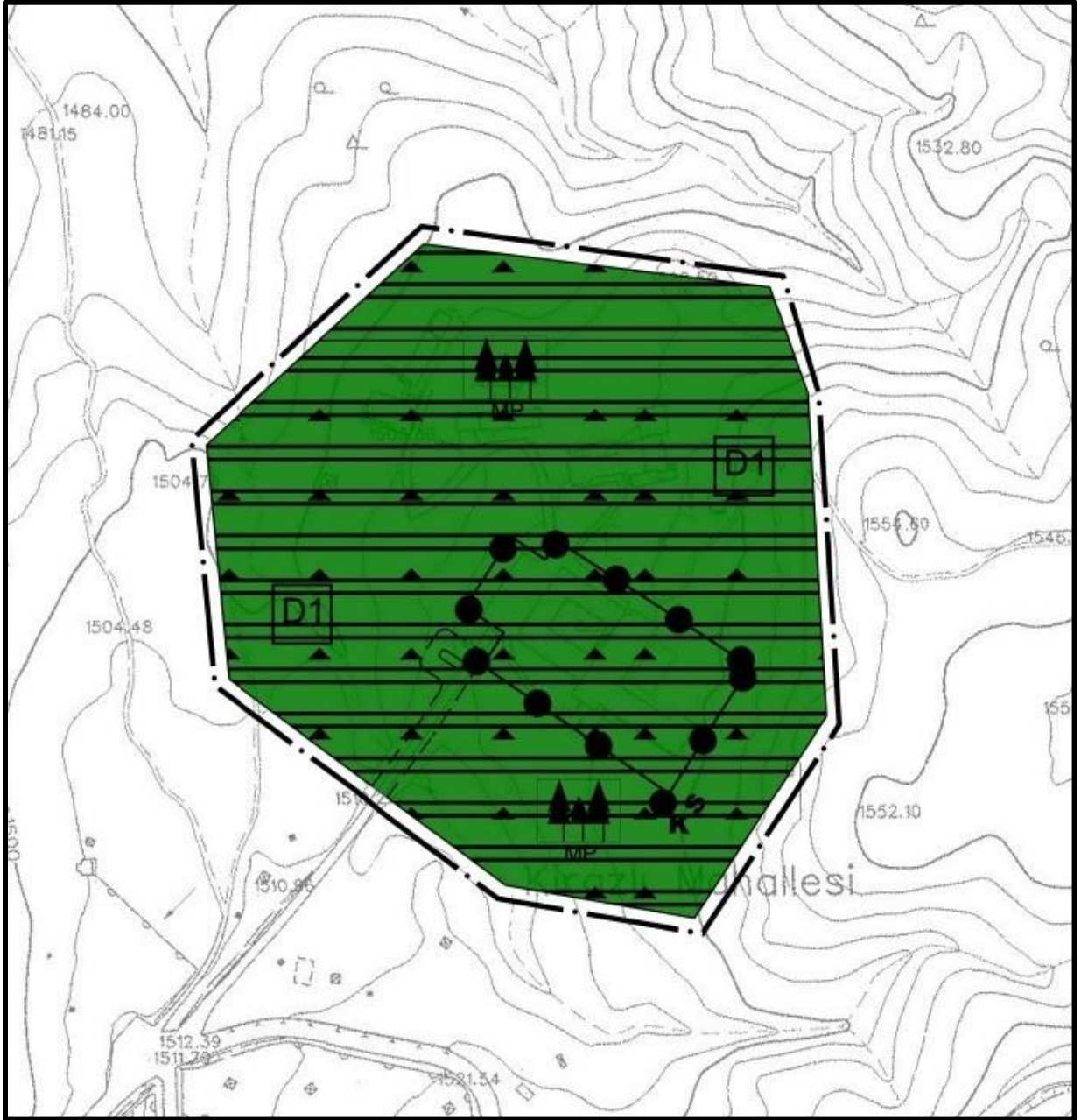
6) BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

7) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 03.03.2021 TARİHLİ VE 1016846 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE “YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

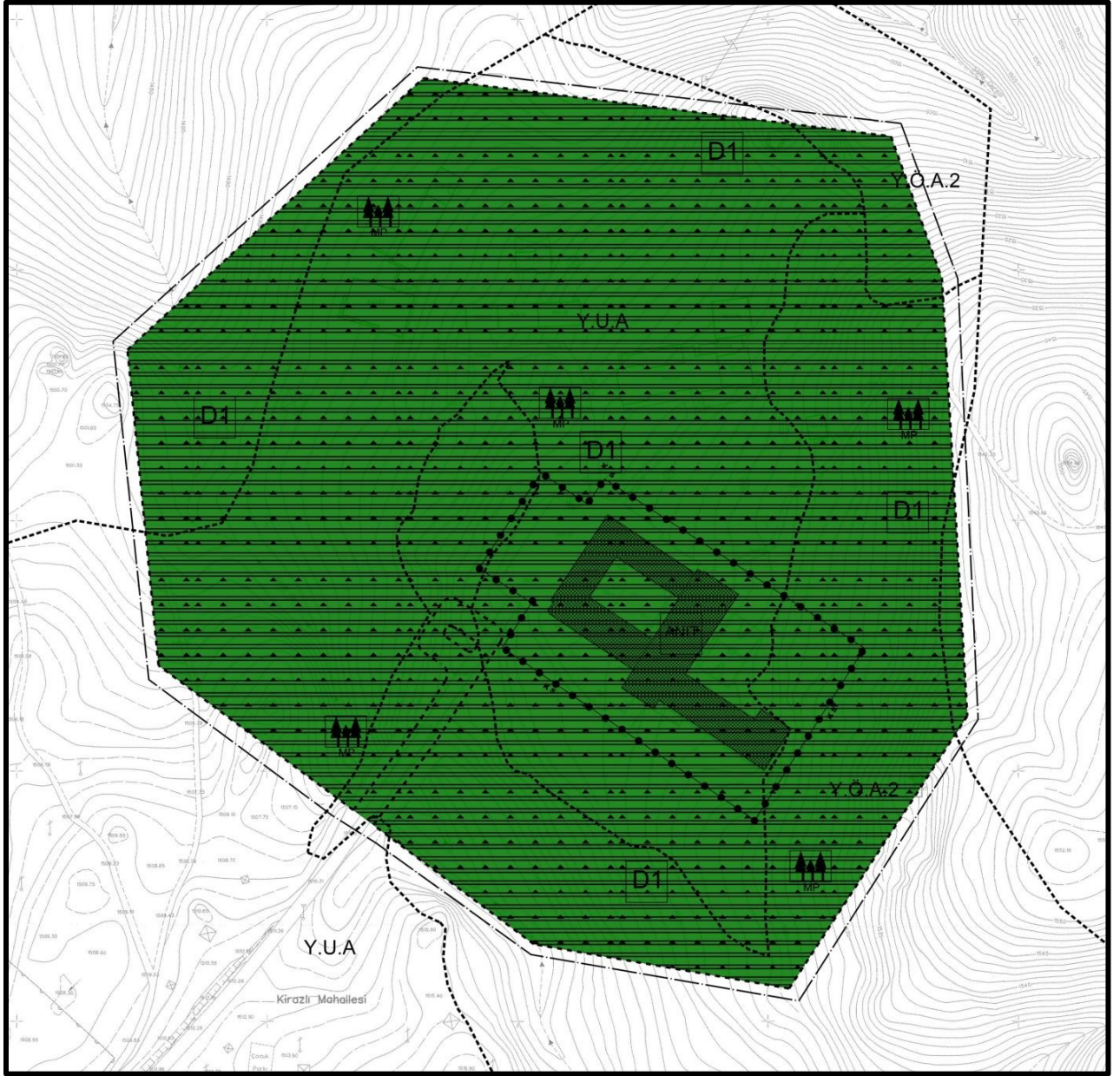
8) ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNİN 26.02.2021 TARİHLİ VE 3991 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

9) 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, İLKE KARARLARI VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Şekil 17:Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 18:Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KİRAZLI MAHALLESİ,
KİRAZLIYAYLA MEVKİSİ, 1. DERECE DOĞAL SİT
ALANI, ULUDAĞ MİLLİ PARKI, SANATORYUM
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 1. Derece Doğal Sit Alanı,
Uludağ Milli Parkı, Sanatoryum Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu -48- sayfadır-

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü**