



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ 3917
ADA 17 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜKÜRTLÜ
KAPLICASI TURİZM MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YEREL YERİ
Dip No: T.U. 449-42351
Not Sicil No 2281

UİP-161059669

Kâtip Üye
Özge KAYA

Kâtip Üye
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03.07.2024 tarih ve 296 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

12.08.2024 tarih ve 832 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Kükürtlü Mahallesi

Plan Adı: Bursa İli Osmangazi İlçesi Kükürtlü Mahallesi 3917 Ada 17 ve 18 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Kükürtlü Kaplıcası Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği



Abdullah TORUNLU'nun 18.03.2022 tarih ve E.29240 sayılı dilekçesi ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi, 3917 ada 17 parselde bulunan taşınmaz için plan müellifince hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve eklerinin Belediye Meclisi'nce incelenerek onaylanabilmesi için gereğinin yapılması talep edilmiştir.

2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

2.1. KONUMU:

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km² 'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

2.2.NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

2.3. EKONOMİK YAPISI

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

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

2.4. FİZİKSEL YAPISI

TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14,4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5,1, Temmuz ayı için 24,1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60,8 mm'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115,7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhanlı ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

ULAŞIM:

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde ; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde ; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmanlı hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. Derece Deprem Bölgesi sınırında yer almaktadır.

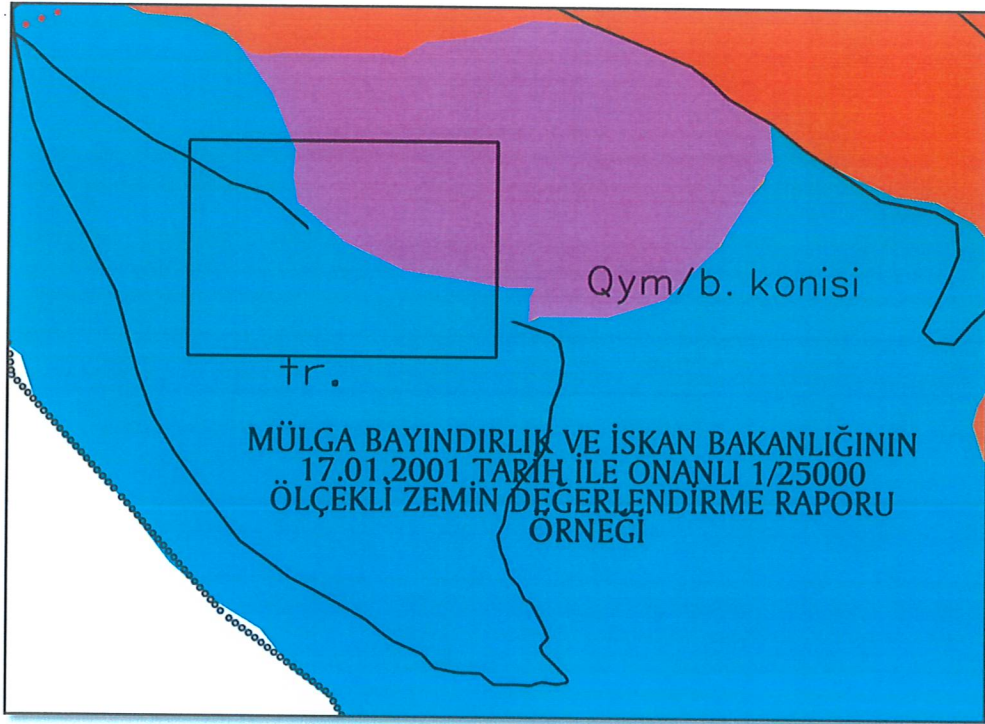
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü -Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremten planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

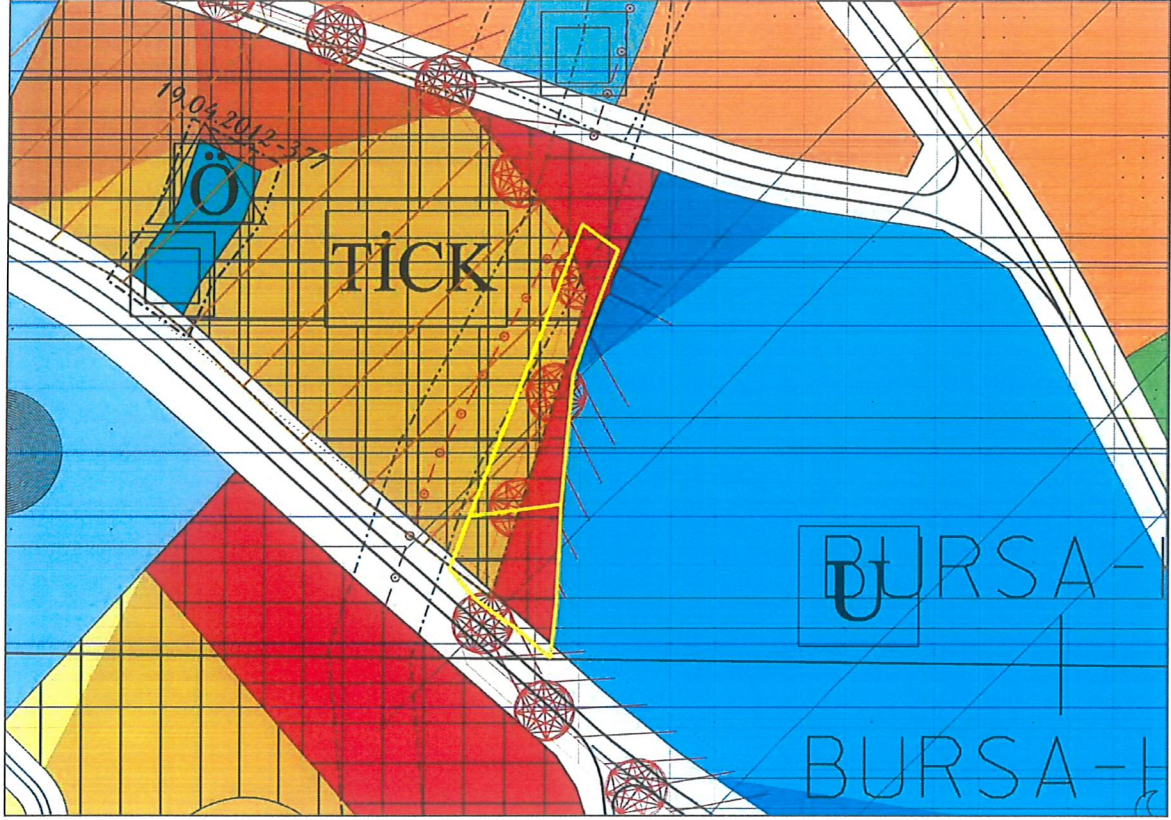
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.



3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Harita 1: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı

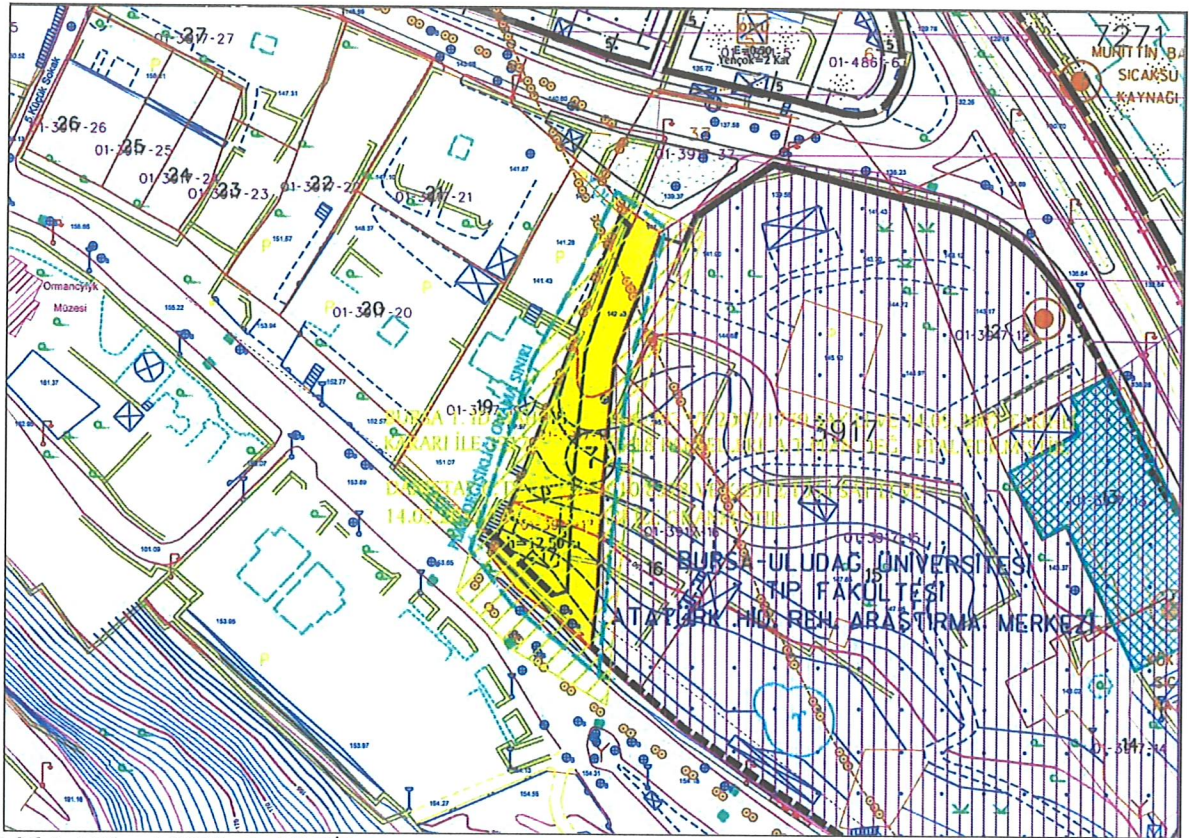


Kükürtlü Mahallesi, 3917 ada 17 ve 18 parseller, 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında kısmen *TİCK Alanı*, *Ticaret Alanı* ve *Yol Alanı* kapsamında kalmaktadır.

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kükürtlü Mahallesi 3917 ada 17 ve 18 parseller; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2005/741 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kükürtlü Kaplıcası Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kısmen 3m. ve 5m. çekme mesafeli H:12.50m. Konut Alanı ve Yol Alanında ayrıca Sıcak Su Alanı sınırları içerisinde kalmakta iken;

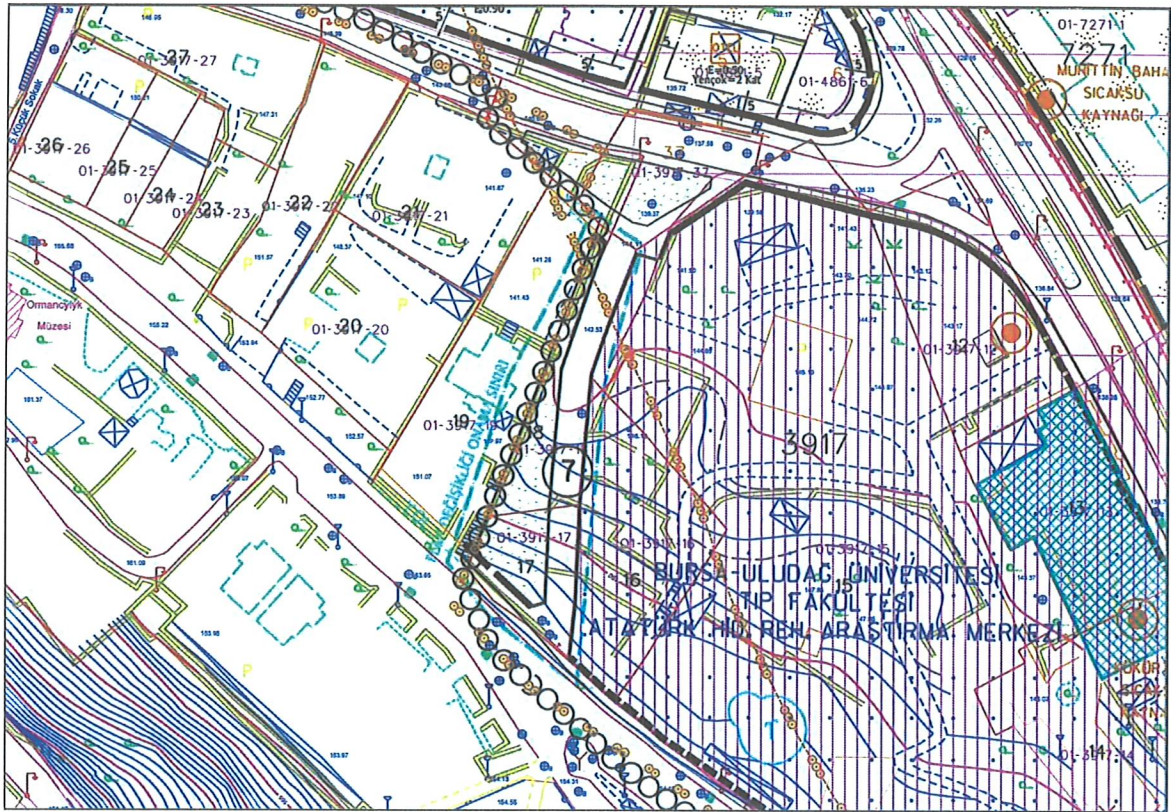
Kükürtlü Mahallesi 3917 ada 17 ve 18 parselleri içeren 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin E:2006/293 ve 2007/1759 sayılı ve 14.09.2007 tarihli kararı ile iptal edildiği, bu kararın da Danıştay 6.Dairesinin 14.03.2012 tarih ve E:2010/8378, K:2012/1064 sayılı kararı ile onandığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla söz konusu Kükürtlü Mahallesi 3917 ada 17 ve 18 parsellere ilişkin meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunmamaktadır.



Şekil 1: Mülga 1/1000 ölçekli UİP örneği

4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin E:2006/293 ve 2007/1759 sayılı ve 14.09.2007 tarihli plan iptal kararı, Danıştay 6.Dairesinin 14.03.2012 tarih ve E:2010/8378, K:2012/1064 sayılı kararı ile onandığından, ayrıca parselin yapılaşmaya uygun büyüklükte olmamasından dolayı, Abdullah TORUNLU'nun 18.03.2022/E.29240 sayılı dilekçe eki Kükürtlü Mahallesi, 3917 ada 17 parselin *E:1.75 ve Yençok:18.50 m. "Otel Alanı"* olarak düzenlenmesini içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi Mahkeme kararında bir önceki imar planında konut alanındaki 5 m yapı yaklaşma mesafesi nedeniyle iptal kararı alınmış olması nedeniyle *reddine*, ancak mahkeme kararı ile tanımsız kalan Kükürtlü Mahallesi, 3917 ada 17 ve 18 parsellerin *Park Alanı* olarak düzenlenmesi şeklinde hazırlanan Kükürtlü Mahallesi, 3917 ada 17 ve 18 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Kükürtlü Kaplıcası Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı değişikliği düzenlenmiştir.



Şekil 2: 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

5. MÜELLİF BELGESİ

SERİ NO	: 1421	T.C. NO.: 37109069250
ADI	: Dilek	
SOYADI	: ALTAN TÜRKMEN	
BABA ADI	: Ethem	
DOĞUM YERİ	: Orhangazi	
DOĞUM TARİHİ	: 27.08.1974	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 27.03.1997	
ÜNİVERSİTE	: İstanbul Teknik Üniversitesi	
İşbu YETERLİLİK BELGESİ, BURSA / Osmangazi Bld. Bşk. tarafından verilmiş olup, PLAN YAPIMI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.		

KAMU SEKTÖRÜ PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ	
Seri No. : 1421 Dosya No. : 280	
 17.11.2025 Tarihine kadar geçerlidir.	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat ORAL Genel Müdür

Şekil 3: Plan Müellif Belgesi

Handwritten signature