

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ  
H22D01C4D PAFTA, 4180 ADA 57 (ESKİ 40-42  
PARSELLER) PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

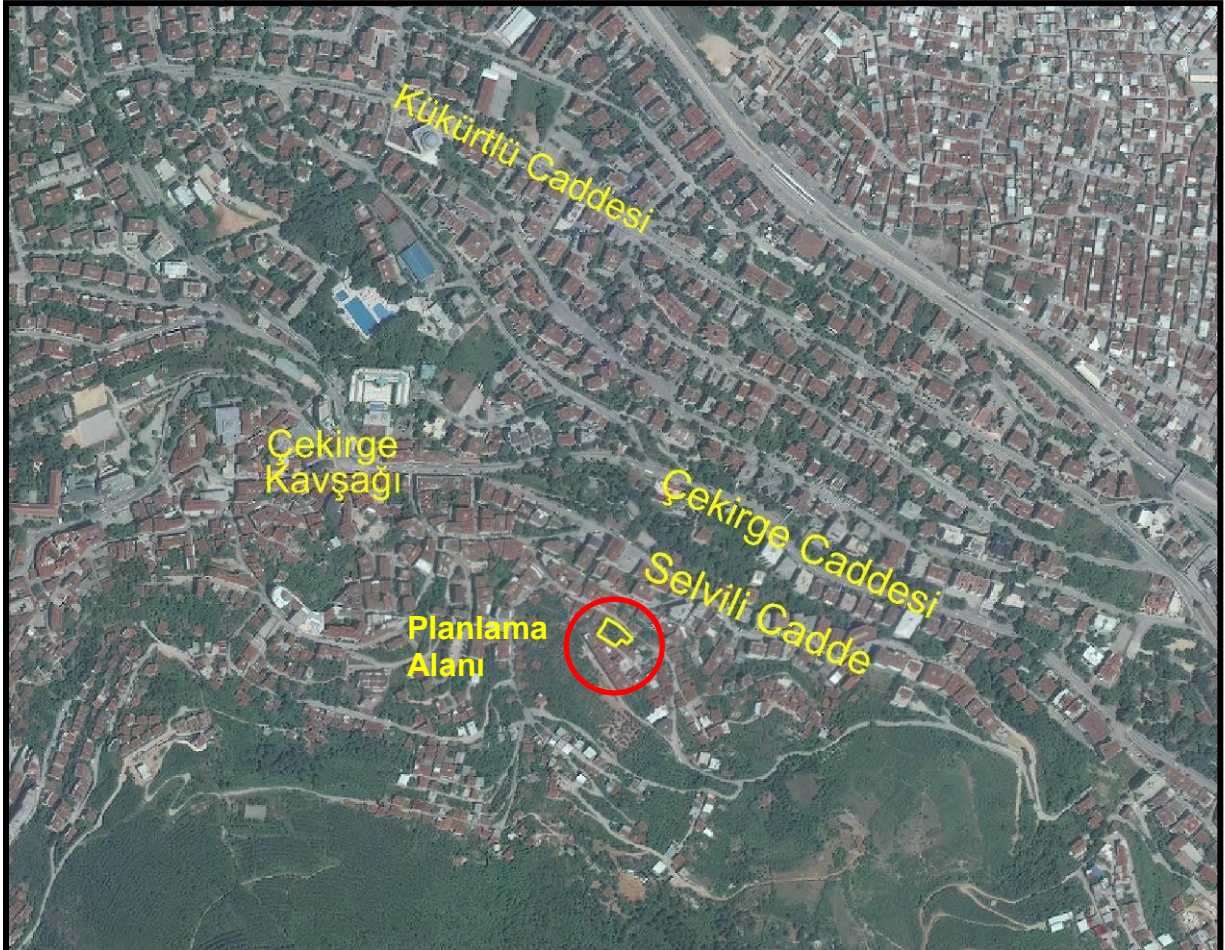
## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**AĞUSTOS 2018**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ**  
**H22D01C4D PAFTA, 4180 ADA 57 (ESKİ 40-42 PARSELLER) PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, H22D01C4D pafta, 4180 ada 57 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 57 parsel 825,33 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

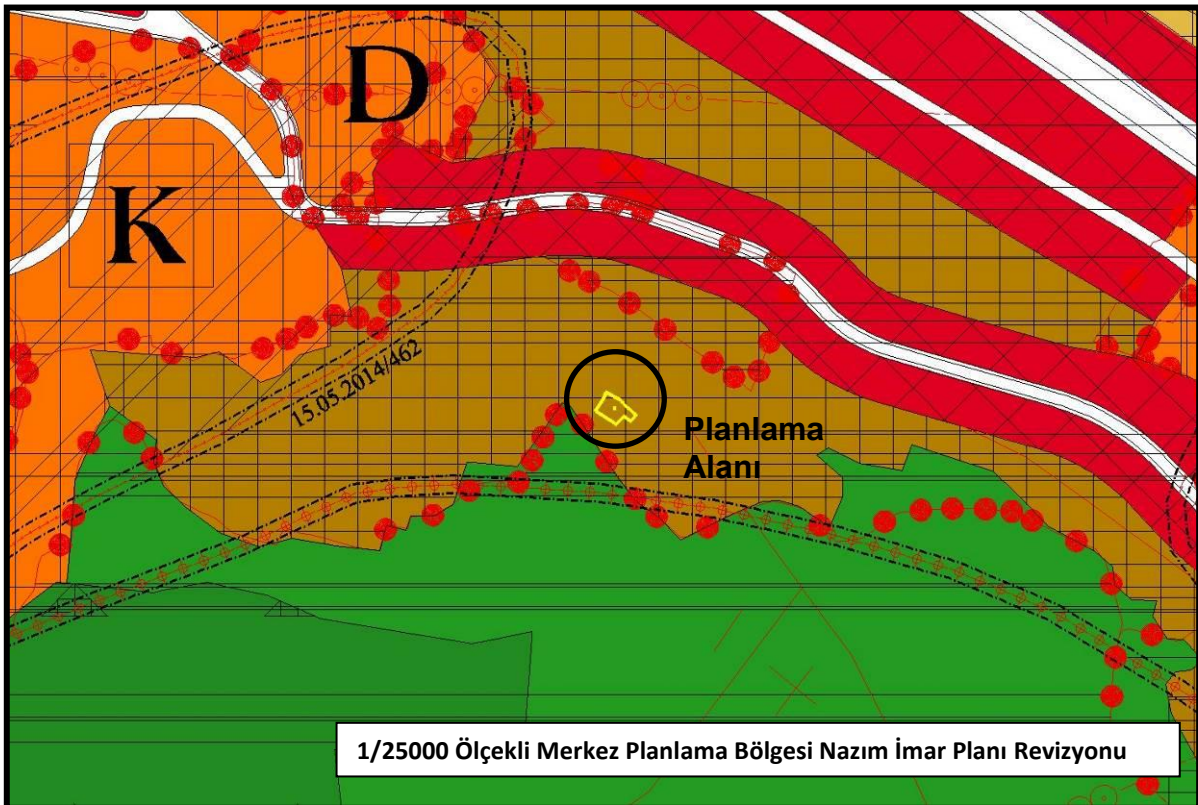
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin batısında, Çekirge mahallesi sınırları içerisinde, mahalle yerleşik kent dokusunun güneyine yakın konumda bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, bölgedeki önemli arterlerden Selvili Caddesi' nin yaklaşık 100 metre güneybatısında, Çekirge Caddesi' nin de yaklaşık 230 metre güneybatısındadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından Çekirge kavşağı alanın yaklaşık 400 metre kuzeybatısında, Çekirge Polis Karakolu da alanın yaklaşık 200 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Parselin içerisinde yer aldığı genel olarak eğimli bir yapıda bulunan Çekirge mahallesi, Bursa' nın eski semtlerinden olup, genel olarak ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Plan değişikliğine konu alan kuzeydoğu cephesinden Süleyman Sokak' a, güneybatı cephesinden de Süleyman Çıkmazına cephelidir. Halihazır da parsellerin içerisinde 6 adet 2-3 katlı betonarme yapı mevcut olup, plan değişikliği yapılan alan içerisinde de 3 adet yapı mevcuttur. Alanda kuzeydoğu yönünde azalan, orta derecede eğim bulunmaktadır.



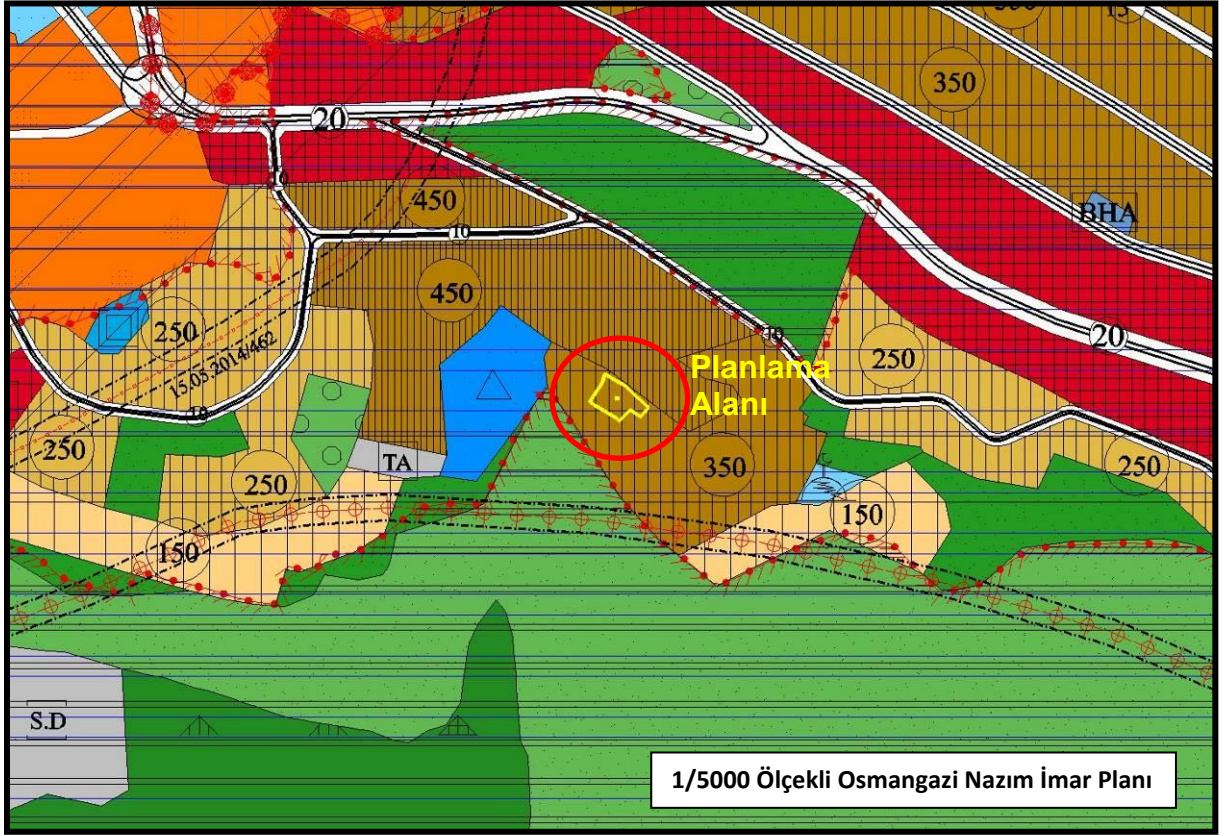




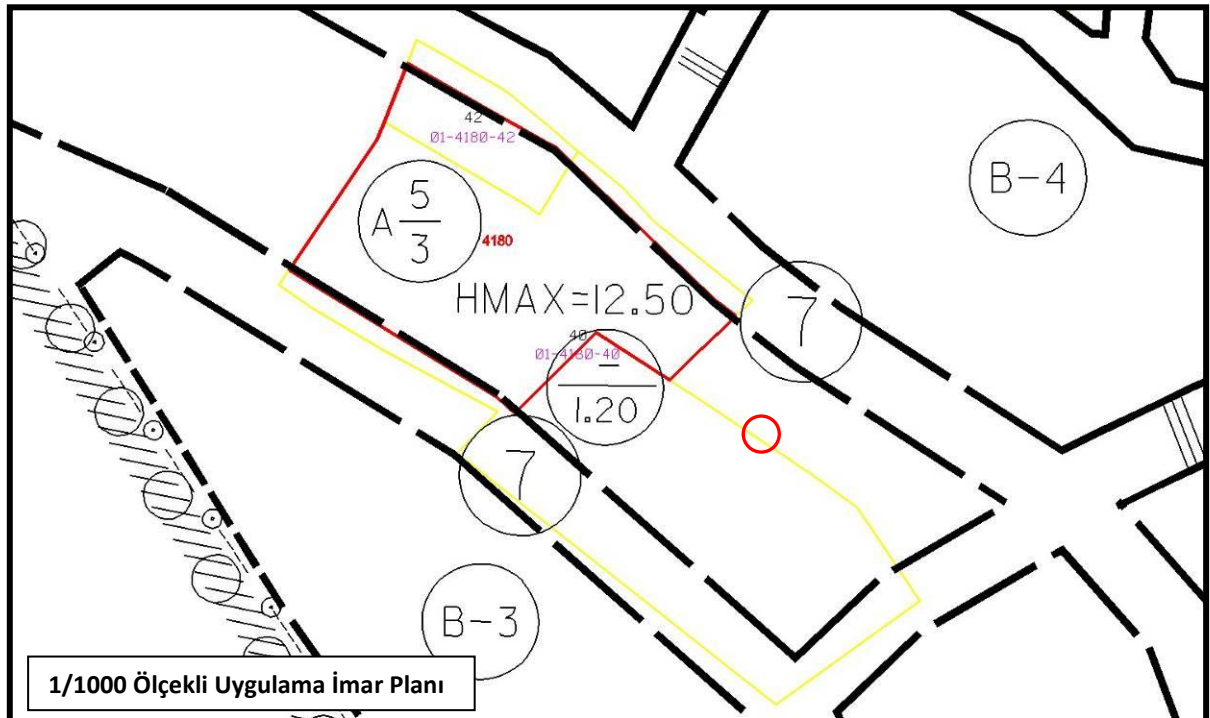
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Alan, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise "350 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.







Planlama alanını oluşturan Çekirge Mahallesi, 4180 ada 40-42 parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Çekirge Lami Cami Civarı ve Selvili Cad. Güneyi İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parseller toplam da 1806,61 m<sup>2</sup> alana sahip olmakla birlikte, her iki parselin toplamda 432,04 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır. Her iki parsel tevhid olup, yola terklerini yaptıktan sonra yeniden ifraz olacaktırlar. Plan değişikliğine konu alan, ifraz olan parsellerden kuzeybatıda yer alırlar. Bahsi geçen tüm bu işlemler tamamlanmak üzere olup, planlama alanı 825,33 m<sup>2</sup> alanı ile ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, E: 1.20 olmak üzere ayrık nizam 4 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu alan 825,33 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Alan üzerindeki yapılar, eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadır. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 gün ve 1537 sayılı karar ile; "Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2018 gün ve 1415 sayılı kararı ile imar ve bayındırlık komisyonuna havale edilen konu komisyonumuzca değerlendirilmiş olup; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Riskli Yapı"lara ilişkin belediyemize verilen yetki doğrultusunda onaylanan İmar Plan değişikliklerinde "Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, Donatı Alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır" plan notu ilave edilmiştir."

Bu kapsamdaki alanlarda donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik ilkeler şu şekildedir;

- Artan nüfusun donatı ihtiyacı hesabında, kişi başına yaşam alanı 35 m<sup>2</sup>, kişi başına en düşük Donatı Alanı ihtiyacı 17.25 m<sup>2</sup> olarak kabul edilecektir.
- Bu hesap yöntemi ile büyüklüğü belirlenen Donatı Alanı iki şekilde elde edilebilir;
  1. Parsel malikleri kendilerine ait arazilerden ihtiyaç duyulan donatı alanlarını karşılayacak kadarını Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece Donatı Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz terk edebilir.
  2. Parsel malikleri, ihtiyaç duyulan donatının karşılık geldiği bedeli m<sup>2</sup> başına 1000 (bin) Türk Lirası olarak kabul edilmek ve Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece donatı alanı olarak kullanılmak üzere şartlı bağış yapabilir.
  3. Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
- Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, planlama bölgelerinde gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.  
Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik Altyapı Alanı Fonu oluşturulmasına ilişkin yukarıda açıklanan ilkelerin uygun olduğuna oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu meclis kararından hareketle parselle ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,30** emsal katsayısının **0,30 Konut** katsayısı ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları

ihtiyacı da parsel içerisinde sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı 122,044 m<sup>2</sup> olup bu terk miktarı parselin güneydoğusu cephesinden 123,940 m<sup>2</sup> alanı otopark olarak karşılanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

#### Tapu Alanı

4180/57 : **825,33 m<sup>2</sup>**

#### 0.30 Emsal Artış Alanı

4180/57 Konut Artışı=825,33 x 0,30 = **247,599 m<sup>2</sup>**

#### SOSYAL DONATI İHTİYACI

4180/57 Konut=247,599 / 35 x 17,25 = **122,044 m<sup>2</sup>**

**TOPLAM : 122,044 m<sup>2</sup>**

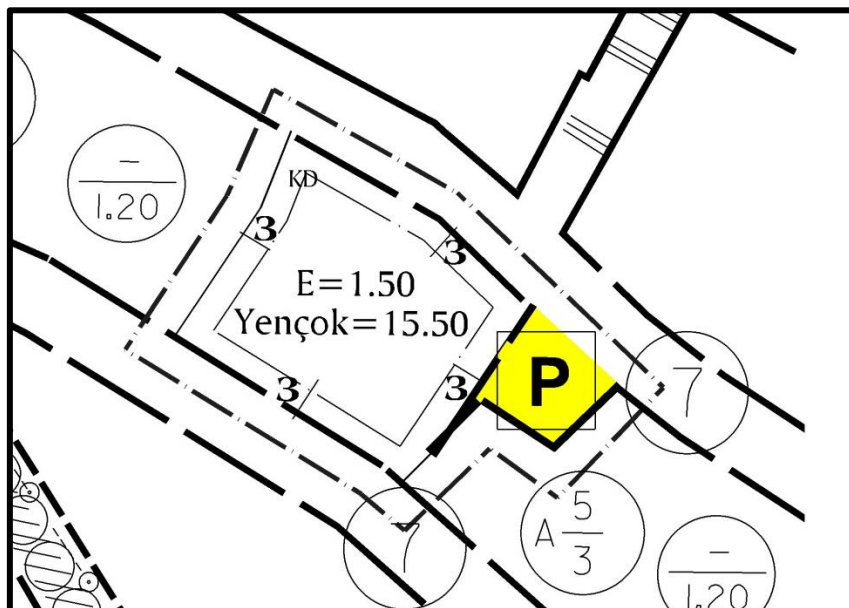
#### TERKLER

4180/57 OTO PARK : **123,940 m<sup>2</sup>**

**TOPLAM : 123,940 m<sup>2</sup>**

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımında değişiklik yapılmamış yalnızca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış **Emsal=1.50 ve Yençok=15.50 (5 Kat)** olarak belirlenmiştir. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

#### ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	825,33	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	990,40	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	990,40	
Mevcut Park Alanı		
Mevcut Yol Alanları		
Öneri Konut Parsel Alanı (E=1.50)		702,73
Öneri Ticaret İnşaat Alanı		-
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.50)		1238,00
Toplam Öneri İnşaat Alanı		1238,00
Öneri Otopark Alanı		123,940
Öneri Yol Alanı		

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI (E=1.20)	KONUT ALANI (E=1.50)
ONAYLI İMAR PLANI	825,33 m <sup>2</sup>	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	702,73 m <sup>2</sup>

## PLAN NOTLARI

1.RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM EMSAL ARTIŞI İÇİN İLAVE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.

2.NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI 4180 ADA 57 PARSEL İÇİN 122,044 M2'DİR. BU ALANIN TAMAMI OTOPARK ALANI OLARAK TERK EDİLECEKTİR. KAMUYA AYRILAN ALANLAR BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR.TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3.EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ TAMAMI KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

4.PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK, PARK VS.) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

5.EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE TAKS 825,33 M2 ALANLI OLUP 4180 ADA 57 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.