

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ
ÇEKİRGE MAHALLESİ
4167 ADA 6 VE 7 NO.LU PARSELLER



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ARAŞTIRMA RAPORU

2018

İÇİNDEKİLER

1. ARAŞTIRMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ.....	3
1.1. ARAŞTIRMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
1.3. YAPI ANALİZİ	7
1.4. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR	8
1.5. JEOLJİK DURUMU	13
1.6. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	14
1.7. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	15
1.7.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	15
1.7.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	16
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	17
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	17
2.2. KADASTRAL DURUM	18
3. MEVCUT İMAR DURUMU	19
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	19
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	20
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	21
3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	22
4. ARAŞTIRMA ALANI ALTYAPI DURUMU	23
4.1. DOĞALGAZ	23
4.2. SU VE KANALİZASYON	23
4.3. TELEKOM	24
4.4. ELEKTRİK.....	24
5. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	25

ŞEKİL TABLOSU

ŞEKİL 1: BURSA İLİNİN ÜLKEDEKİ YERİ	3
ŞEKİL 2: BURSA İLİNİN BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
ŞEKİL 3 :BURSA İLİ İLÇELERİ	4
ŞEKİL 4 : ARAŞTIRMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ	5
ŞEKİL 5 : BURSA KARAYOLLARI HARİTASI.....	6
ŞEKİL 6 : ARAŞTIRMA ALANININ YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI	6
ŞEKİL 7: ARAŞTIRMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU	7
ŞEKİL 8: ARAŞTIRMA ALANINA AİT YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	13
ŞEKİL 9: ARAŞTIRMA ALANINA AİT DOĞAL SİT ALANI.....	14
ŞEKİL 10: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA.....	15
ŞEKİL 11 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA.....	16
ŞEKİL 12: PARSELLERE AİT TAPU KAYITLARI.....	17
ŞEKİL 13 : PARSELLERE AİT KADASTRO HARİTASI.....	18
ŞEKİL 14: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	19
ŞEKİL 15: 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	20
ŞEKİL 16: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	21
ŞEKİL 17 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	22
ŞEKİL 18: ARAŞTIRMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNE AİT DOĞALGAZ HATTI.....	23
ŞEKİL 19: ARAŞTIRMA ALANINA AİT SU VE KANALİZASYON ALTYAPI KROKİSİ ...	23
ŞEKİL 20: ARAŞTIRMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE AİT ELEKTRİK HATTI	24

1. ARAŞTIRMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1.ARAŞTIRMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Bursa, 40 derece boylam ve 28-30 derece enlem daireleri arasında Türkiye'nin kuzeybatısında ve Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.

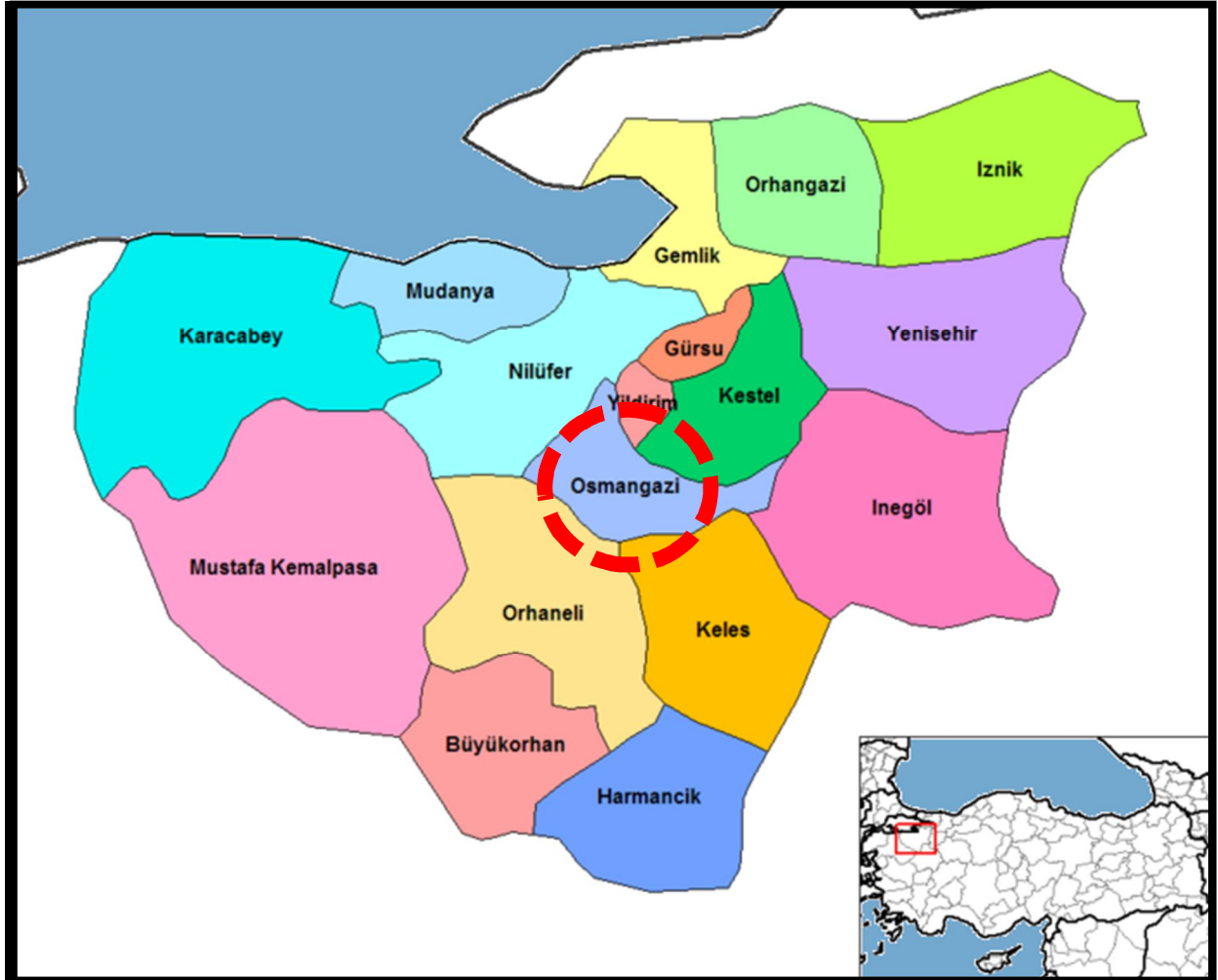


ŞEKİL 1: BURSA İLİNİN ÜLKEDEKİ YERİ



ŞEKİL 2: BURSA İLİNİN BÖLGESİNDEKİ YERİ

Toplam 11.027 km²'lik alana sahip olan Bursa'nın; Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım olmak üzere 17 ilçesi bulunmaktadır. Araştırmaya konu alan, Osmangazi ilçesinin Çekirge Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



ŞEKİL 3 :BURSA İLİ İLÇELERİ

Araştırmaya konu alanı içeren ve ilin tam ortasında konumlanan Osmangazi ilçesinin yüzölçümü 33,46 km²'dir. Söz konusu ilçenin adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2017 nüfusu 856.770 kişi olup; ilçe, Bursa ilinin en kalabalık ilçesi durumundadır.



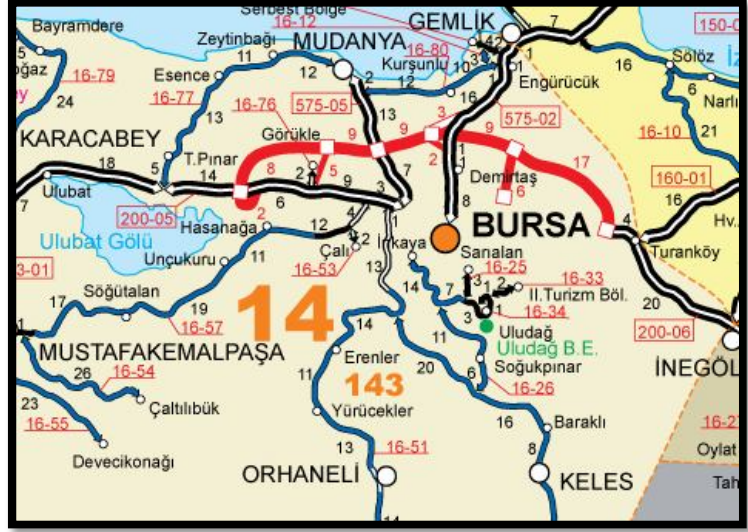
ŞEKİL 4 : ARAŞTIRMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

Araştırmaya konu olan Bursa ili Osmangazi ilçesi, Çekirge Mahallesi, 4167 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin toplam yüz ölçümü 40.961,95 m²'dir.

Anılan parseller Bursa il merkezinin yaklaşık 2 km batısında yer almaktadır. Söz konusu parseller güneyde genel olarak konut alanları ile çevrili olup, parsellerin yakın çevresinde Arkeoloji Müzesi, Muradiye Külliyesi, Kültür Park, Bursa Atatürk Stadyumu ve Kapalı Yüzme Havuzu ile birçok termal turizm oteli bulunmaktadır. Ayrıca 4167 ada 6 ve 7 no.lu parseller BB Çelik Palas Hotel ve Atatürk Evi ile komşu durumdadır. Söz konusu parseller Çekirge Caddesine yaklaşık 200 metre mesafe olup, Çekirge Caddesi boyunca turizm, ticaret ve konut alanları bulunmaktadır.

1.2.ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Bursa, kara ve deniz ulaşımından en geniş şekilde yararlanabilen, hava ulaşımında gelişme potansiyeli olan bir ildir. İlin coğrafi ve tarihsel konumu, ülkenin önemli ve gelişmiş merkezlerine yakınlığı, ulaşım alternatiflerinin gelişmesini sağlamıştır. İlin doğusundan Bursa-Eskişehir, batısından Bursa-Balıkesir bağlantısını sağlayan D-200 Karayolu geçmektedir. İlin kuzeyinde bulunan çevre yoluna bağlanan D-575 ile Yalova iline ulaşım sağlanmaktadır.



ŞEKİL 5 : BURSA KARAYOLLARI HARİTASI



ŞEKİL 6 : ARAŞTIRMA ALANININ YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Taşınmazlar ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu bir konumda bulunmakta olup, Çekirge Caddesi, Hamzabey Caddesi, Esen Sokak ve Mutlu Sokak ile çevrilidir. Taşınmazlara ulaşım Mudanya Bulvarında doğu yönünde Stadyum Caddesine ulaşıp oradan Çekirge Caddesi boyunca devam edilip, sola Hamzabey Caddesine dönülerek sağlanmaktadır.

1.3.YAPI ANALİZİ

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Çekirge Mahallesi, 4167 ada 6 no.lu parsellerin üzerinde âtıl halde bulunan betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 10 katlı otel binası ve Hamzabey Caddesine cepheli olarak inşa edilmiş 6 adet 3'er katlı yapı ile **4167 ada 7 no.lu parsel üzerinde** katlı otopark bulunmaktadır. Ayrıca 4167 ada 6 parselin üzerinde yoğun bir ağaçlık alan bulunmaktadır.



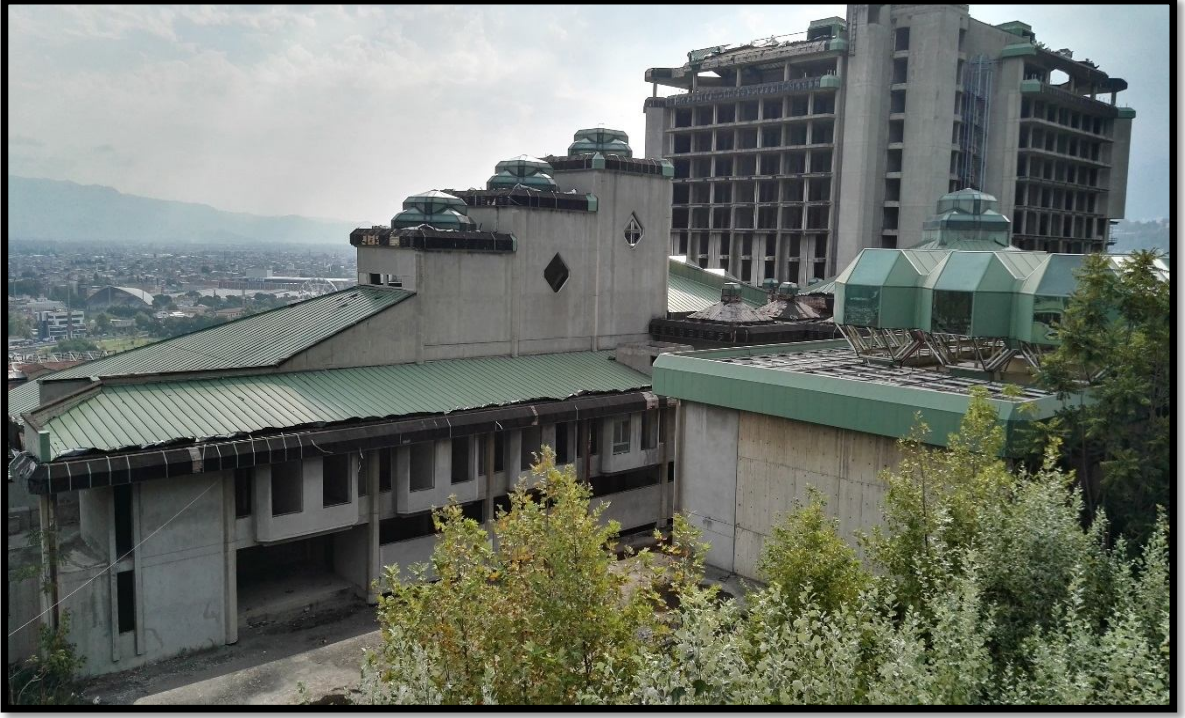
ŞEKİL 7: ARAŞTIRMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU

1.4.ALANA AİT FOTOĞRAFLAR

4167 ada 6 ve 7 no.lu parsellere ait fotoğraflar aşağıda verilmiştir.









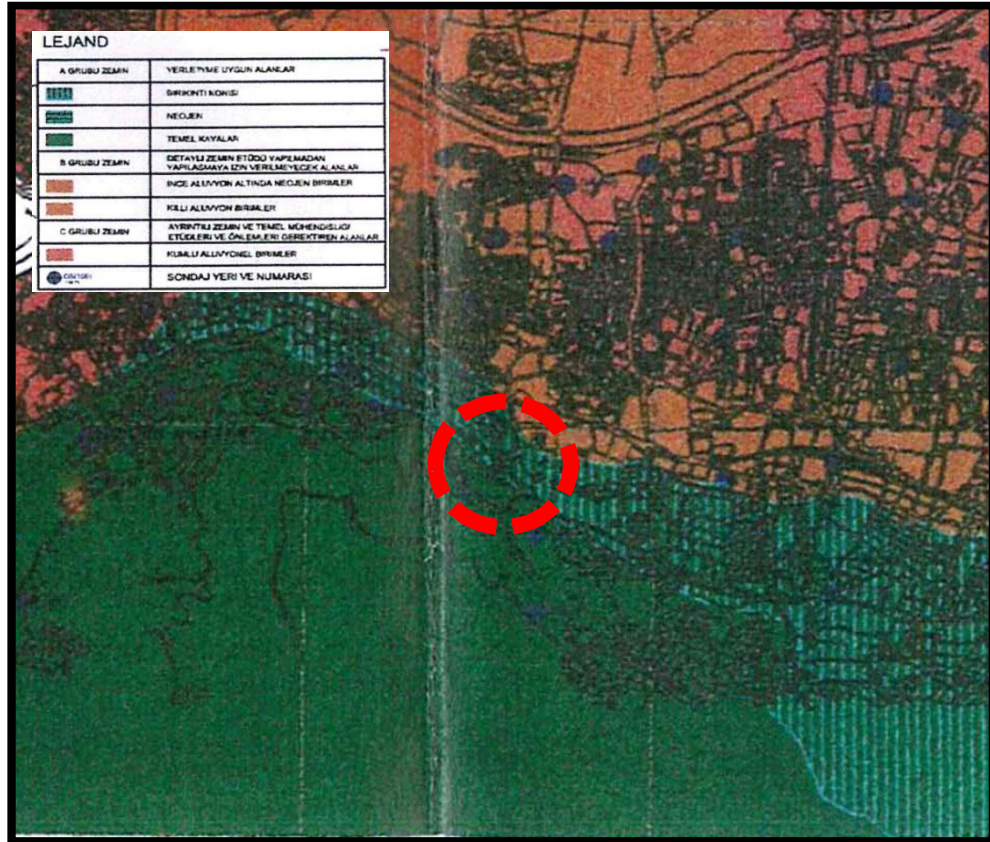


1.5.JEOLOJİK DURUMU

Araştırma alanını kapsayan “Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporu” Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce 17.01.2001 tarihinde onaylanmıştır. Raporda Çekirge Mahallesi 4167 ada 6 ve 7 no.lu parseller, yerleşime uygunluk açısından **“Yerleşime Uygun Alanlar”** olarak belirlenmiştir.

Söz konusu raporun “Yerleşime Uygun Alanlar” ile ilgili sonuç ve önerileri aşağıda verilmiştir.

1. Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
2. Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
3. Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
4. Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlaması gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8-10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
5. Bölge, 1. Derece Deprem Kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
6. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



ŞEKİL 8: ARAŞTIRMA ALANINA AİT YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

1.6.KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.09.2018 gün ve 19624 sayılı yazısında belirtildiği üzere; Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 26.12.2003/10263 sayılı Kararı ile Osmangazi ilçesi, Çekirge Mahallesi 4167 ada 6 ve 7 no.lu parseller BB Çelik Palas Hotel tarafındaki sınırı kısmen derecesiz doğal sit alanında, 4167 ada 6 parselin batısındaki uç kısım ise 3. derece doğal sit alanında kalmaktadır. Bahsi geçen İl Müdürlüğünden elde edilen ve parsel alanında kalan doğal sit alanı aşağıdaki görselde verilmiştir.

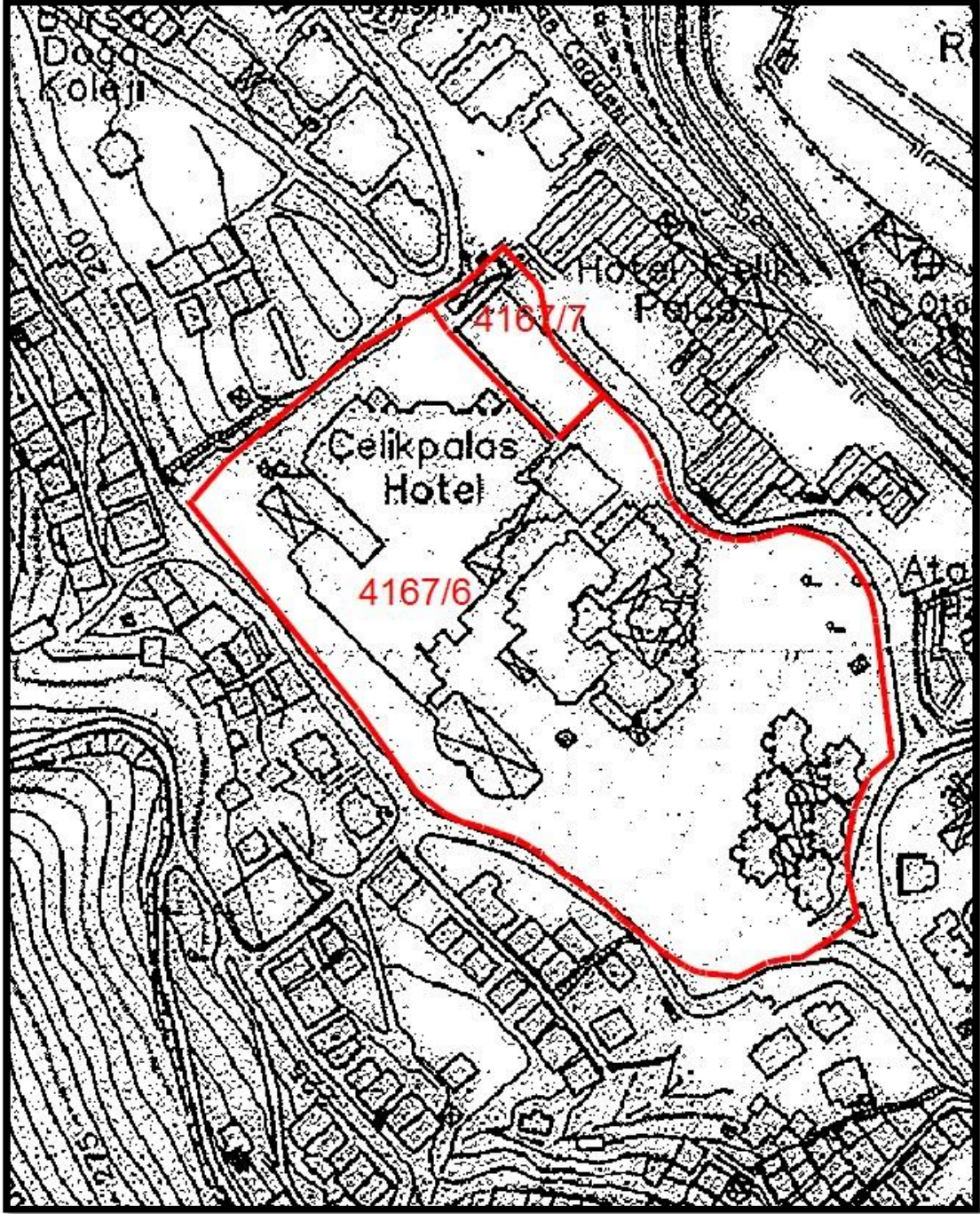


ŞEKİL 9: ARAŞTIRMA ALANINA AİT DOĞAL SİT ALANI

1.7.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

1.7.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

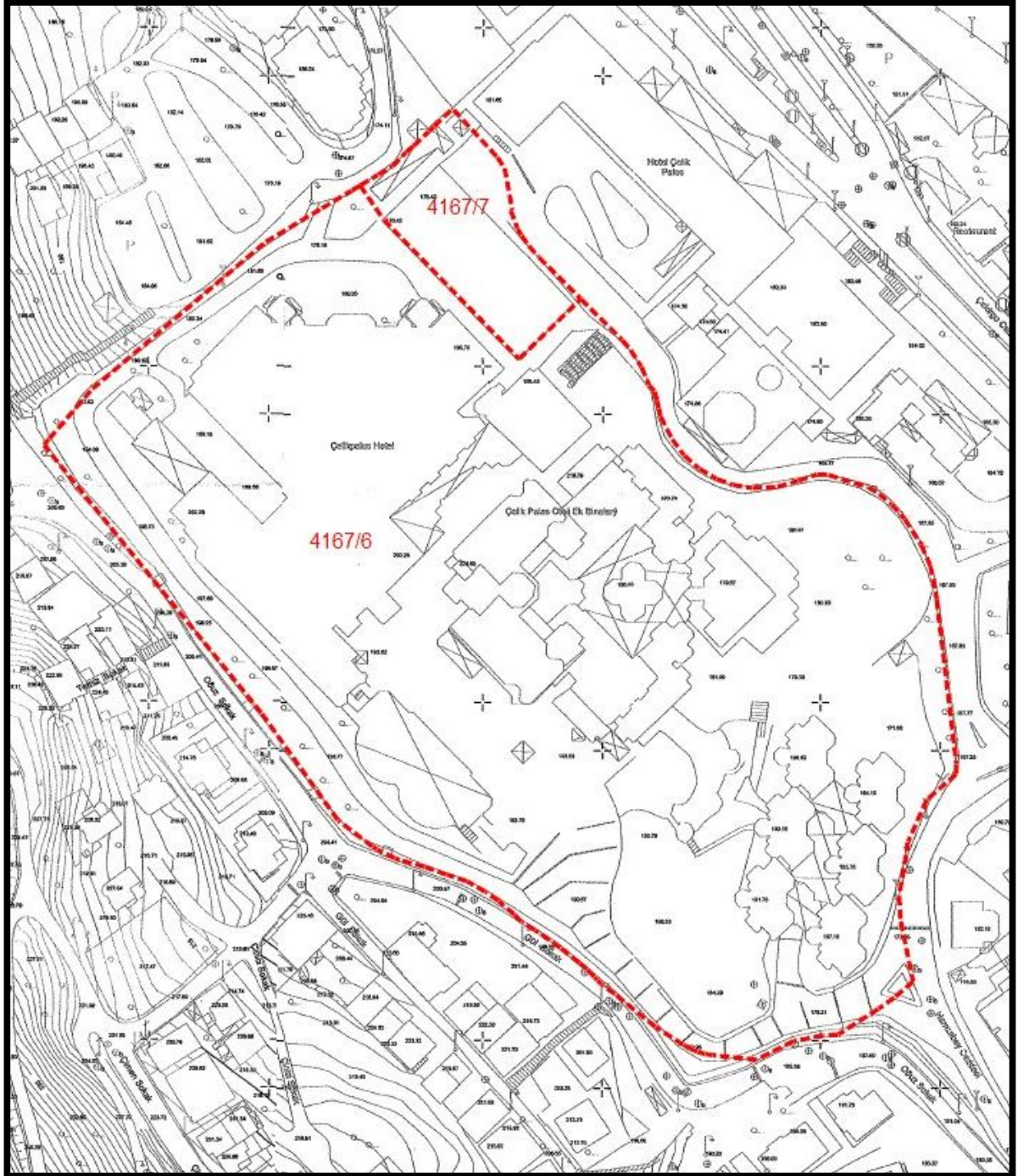
Araştırma alanına ait 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritalar, 18.09.2013 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



ŞEKİL 10: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

1.7.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Araştırma alanına ait 1/1.000 ölçekli hâlihazır haritalar, 30.12.2010 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



ŞEKİL 11 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1.MÜLKİYET DURUMU

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Çekirge Mahallesi, 4167 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin toplam alanı 40.961,95 m² olup, mülkiyetleri “**SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI**” adına kayıtlıdır. Anılan parsellere ait ayrıntılı tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

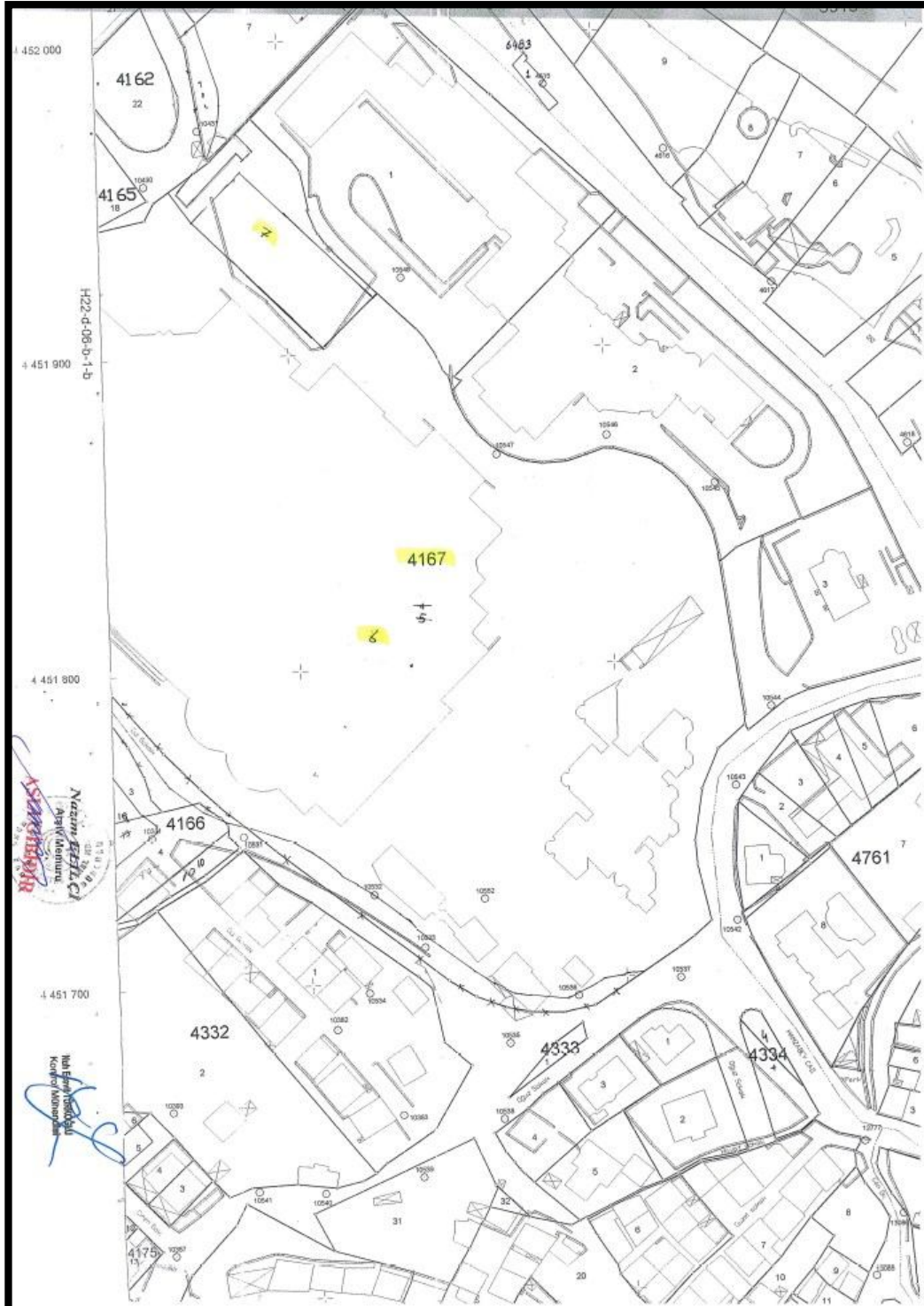
İL-İLÇE	KÖY / MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
BURSA/ OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	4167	6	SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI	ARSA	38.869,64 m ²
BURSA/ OSMANGAZİ	ÇEKİRGE	4167	7	SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI	ARSA	2.092,31 m ²

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)																																																																																																																					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4167/6																																																																																																																		
Zemin No	: 80725234	Yüzölçüm	: 38.869,64 m ²																																																																																																																		
İl / İlçe	: BURSA/OSMANGAZİ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA																																																																																																																		
Kurum Adı	: Osmangazi TM																																																																																																																				
Mahalle / Köy Adı	: ÇEKİRGE Mah.																																																																																																																				
Mevkii	:																																																																																																																				
Cilt / Sayfa No	: 43 / 4186																																																																																																																				
Kayıt Durum	: Aktif																																																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>S/Bİ</th><th>Açıklama</th><th>Malik / Lehdar</th><th>Tarih - Yevmiye</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beyan</td><td>BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR</td><td></td><td>10/04/2001 - 2293</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Beyan</td><td>İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.</td><td></td><td>15/03/2013 - 8344</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Beyan</td><td>BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR</td><td></td><td>19/04/2013 - 12804</td><td>--</td></tr> </tbody> </table>							S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR		10/04/2001 - 2293	--	Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.		15/03/2013 - 8344	--	Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR		19/04/2013 - 12804	--																																																																																											
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev																																																																																																																	
Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR		10/04/2001 - 2293	--																																																																																																																	
Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.		15/03/2013 - 8344	--																																																																																																																	
Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR		19/04/2013 - 12804	--																																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistem No</th><th>Malik</th><th>Elbirliği No</th><th>Hisse Pay/Payda</th><th>Metrekare</th><th>Edinme Sebebi - Tarih - Yev.</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>236733804</td><td>SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI</td><td>TAM</td><td></td><td>38.869,64</td><td>İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-</td><td>--</td></tr> </tbody> </table>							Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	236733804	SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI	TAM		38.869,64	İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-	--																																																																																																	
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.																																																																																																															
236733804	SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI	TAM		38.869,64	İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-	--																																																																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zemin Tipi</td><td>: Ana Taşınmaz</td><td>Ada/Parsel</td><td>: 4167/7</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Zemin No</td><td>: 80725235</td><td>Yüzölçüm</td><td>: 2.092,31 m²</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>İl / İlçe</td><td>: BURSA/OSMANGAZİ</td><td>Ana Taş. Nitelik</td><td>: ARSA</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Kurum Adı</td><td>: Osmangazi TM</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Mahalle / Köy Adı</td><td>: ÇEKİRGE Mah.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Mevkii</td><td>:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Cilt / Sayfa No</td><td>: 43 / 4187</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Kayıt Durum</td><td>: Aktif</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td colspan="7"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>S/Bİ</th><th>Açıklama</th><th>Malik / Lehdar</th><th>Tarih - Yevmiye</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beyan</td><td>BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR</td><td></td><td>10/04/2001 - 2293</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Beyan</td><td>İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.</td><td></td><td>15/03/2013 - 8344</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Beyan</td><td>BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 11 M2 VE 4164 ADA 7 NOLU PARSELE 23,21 M2 TECAVÜZLÜDÜR</td><td></td><td>19/04/2013 - 12804</td><td>--</td></tr> </tbody> </table> </td></tr> <tr> <td colspan="7"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistem No</th><th>Malik</th><th>Elbirliği No</th><th>Hisse Pay/Payda</th><th>Metrekare</th><th>Edinme Sebebi - Tarih - Yev.</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>236733805</td><td>SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI</td><td>TAM</td><td></td><td>2.092,31</td><td>İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-</td><td>--</td></tr> </tbody> </table> </td></tr> </tbody> </table> <p>* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.</p> <p>Raporlayan: tk44743 Şirket: Çiğdem ÇİNGÖZ Kaydına Uygundur. 03.09.2018</p>							TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)							Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4167/7				Zemin No	: 80725235	Yüzölçüm	: 2.092,31 m ²				İl / İlçe	: BURSA/OSMANGAZİ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA				Kurum Adı	: Osmangazi TM						Mahalle / Köy Adı	: ÇEKİRGE Mah.						Mevkii	:						Cilt / Sayfa No	: 43 / 4187						Kayıt Durum	: Aktif						<table border="1"> <thead> <tr> <th>S/Bİ</th><th>Açıklama</th><th>Malik / Lehdar</th><th>Tarih - Yevmiye</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beyan</td><td>BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR</td><td></td><td>10/04/2001 - 2293</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Beyan</td><td>İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.</td><td></td><td>15/03/2013 - 8344</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Beyan</td><td>BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 11 M2 VE 4164 ADA 7 NOLU PARSELE 23,21 M2 TECAVÜZLÜDÜR</td><td></td><td>19/04/2013 - 12804</td><td>--</td></tr> </tbody> </table>							S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR		10/04/2001 - 2293	--	Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.		15/03/2013 - 8344	--	Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 11 M2 VE 4164 ADA 7 NOLU PARSELE 23,21 M2 TECAVÜZLÜDÜR		19/04/2013 - 12804	--	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistem No</th><th>Malik</th><th>Elbirliği No</th><th>Hisse Pay/Payda</th><th>Metrekare</th><th>Edinme Sebebi - Tarih - Yev.</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>236733805</td><td>SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI</td><td>TAM</td><td></td><td>2.092,31</td><td>İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-</td><td>--</td></tr> </tbody> </table>							Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	236733805	SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI	TAM		2.092,31	İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-	--
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)																																																																																																																					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4167/7																																																																																																																		
Zemin No	: 80725235	Yüzölçüm	: 2.092,31 m ²																																																																																																																		
İl / İlçe	: BURSA/OSMANGAZİ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA																																																																																																																		
Kurum Adı	: Osmangazi TM																																																																																																																				
Mahalle / Köy Adı	: ÇEKİRGE Mah.																																																																																																																				
Mevkii	:																																																																																																																				
Cilt / Sayfa No	: 43 / 4187																																																																																																																				
Kayıt Durum	: Aktif																																																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>S/Bİ</th><th>Açıklama</th><th>Malik / Lehdar</th><th>Tarih - Yevmiye</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beyan</td><td>BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR</td><td></td><td>10/04/2001 - 2293</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Beyan</td><td>İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.</td><td></td><td>15/03/2013 - 8344</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Beyan</td><td>BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 11 M2 VE 4164 ADA 7 NOLU PARSELE 23,21 M2 TECAVÜZLÜDÜR</td><td></td><td>19/04/2013 - 12804</td><td>--</td></tr> </tbody> </table>							S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR		10/04/2001 - 2293	--	Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.		15/03/2013 - 8344	--	Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 11 M2 VE 4164 ADA 7 NOLU PARSELE 23,21 M2 TECAVÜZLÜDÜR		19/04/2013 - 12804	--																																																																																											
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev																																																																																																																	
Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA 0,33 M2 TECAVÜZLÜDÜR		10/04/2001 - 2293	--																																																																																																																	
Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dış Alandır.		15/03/2013 - 8344	--																																																																																																																	
Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA YOLA 11 M2 VE 4164 ADA 7 NOLU PARSELE 23,21 M2 TECAVÜZLÜDÜR		19/04/2013 - 12804	--																																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistem No</th><th>Malik</th><th>Elbirliği No</th><th>Hisse Pay/Payda</th><th>Metrekare</th><th>Edinme Sebebi - Tarih - Yev.</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>236733805</td><td>SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI</td><td>TAM</td><td></td><td>2.092,31</td><td>İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-</td><td>--</td></tr> </tbody> </table>							Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	236733805	SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI	TAM		2.092,31	İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-	--																																																																																																	
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.																																																																																																															
236733805	SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI	TAM		2.092,31	İfraz İşlemi (TSM) - 19/04/2013 - 12804-	--																																																																																																															

ŞEKİL 12: PARSELLERE AİT TAPU KAYITLARI

2.2.KADASTRAL DURUM

Araştırmaya konu Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Çekirge Mahallesi sınırları içerisinde bulunan **4167 ada 6 ve 7 no.lu parsellere** ilişkin kadastral durum aşağıda sunulmuştur.



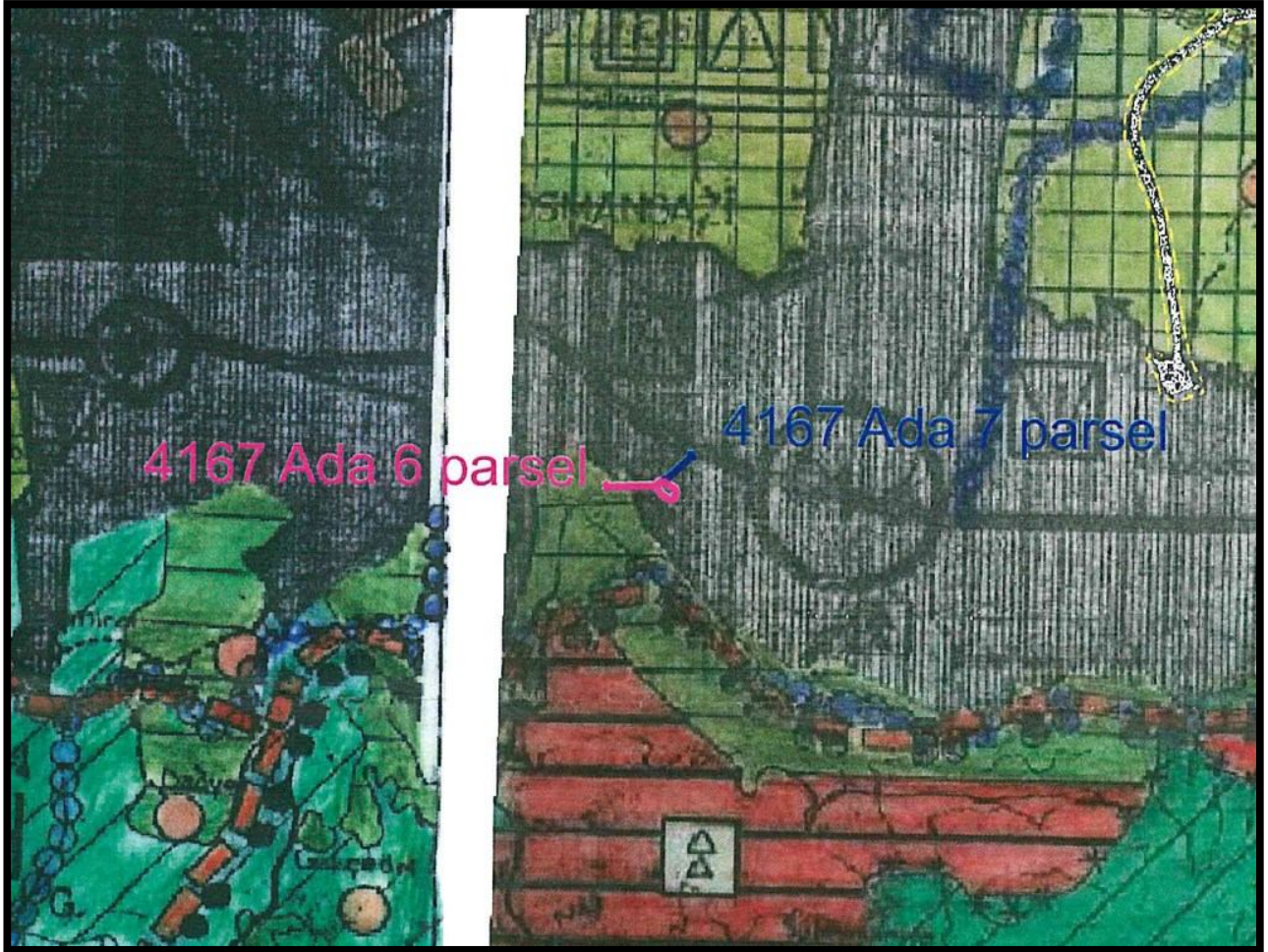
ŞEKİL 13 : PARSELLERE AİT KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT İMAR DURUMU

3.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Araştırma alanını kapsayan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10.03.2014 tarihli ve 3751 sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Osmangazi ilçesi, Çekirge Mahallesi'nde yer alan 4167 ada 6 ve 7 no.lu parseller Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşme Alanları**” içerisinde kalmaktadır.

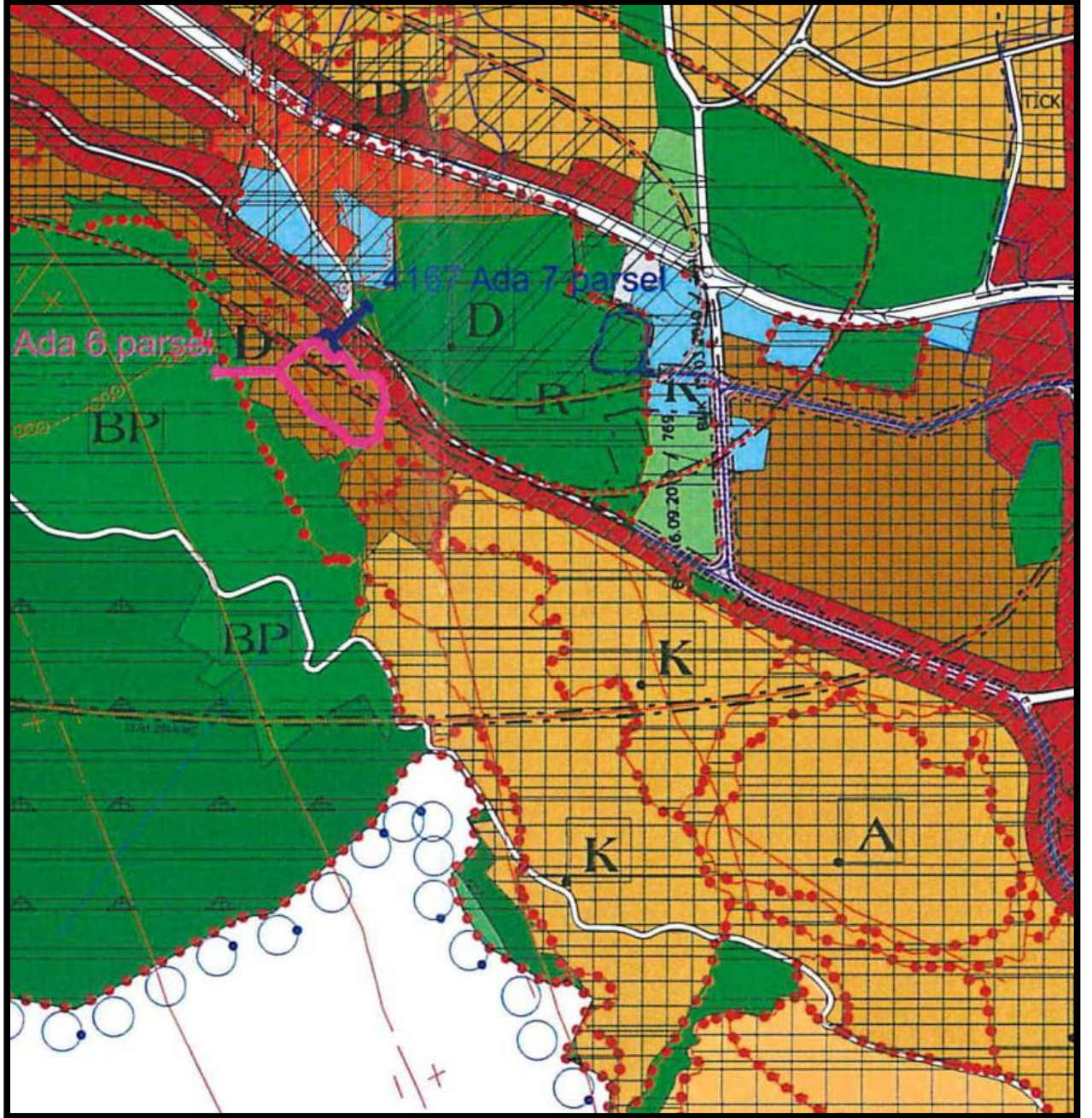
Söz konusu planda “Kentsel Yerleşme Alanları” ile ilgili olarak “*Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.*” ifadesi yer almaktadır.



ŞEKİL 14: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

3.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

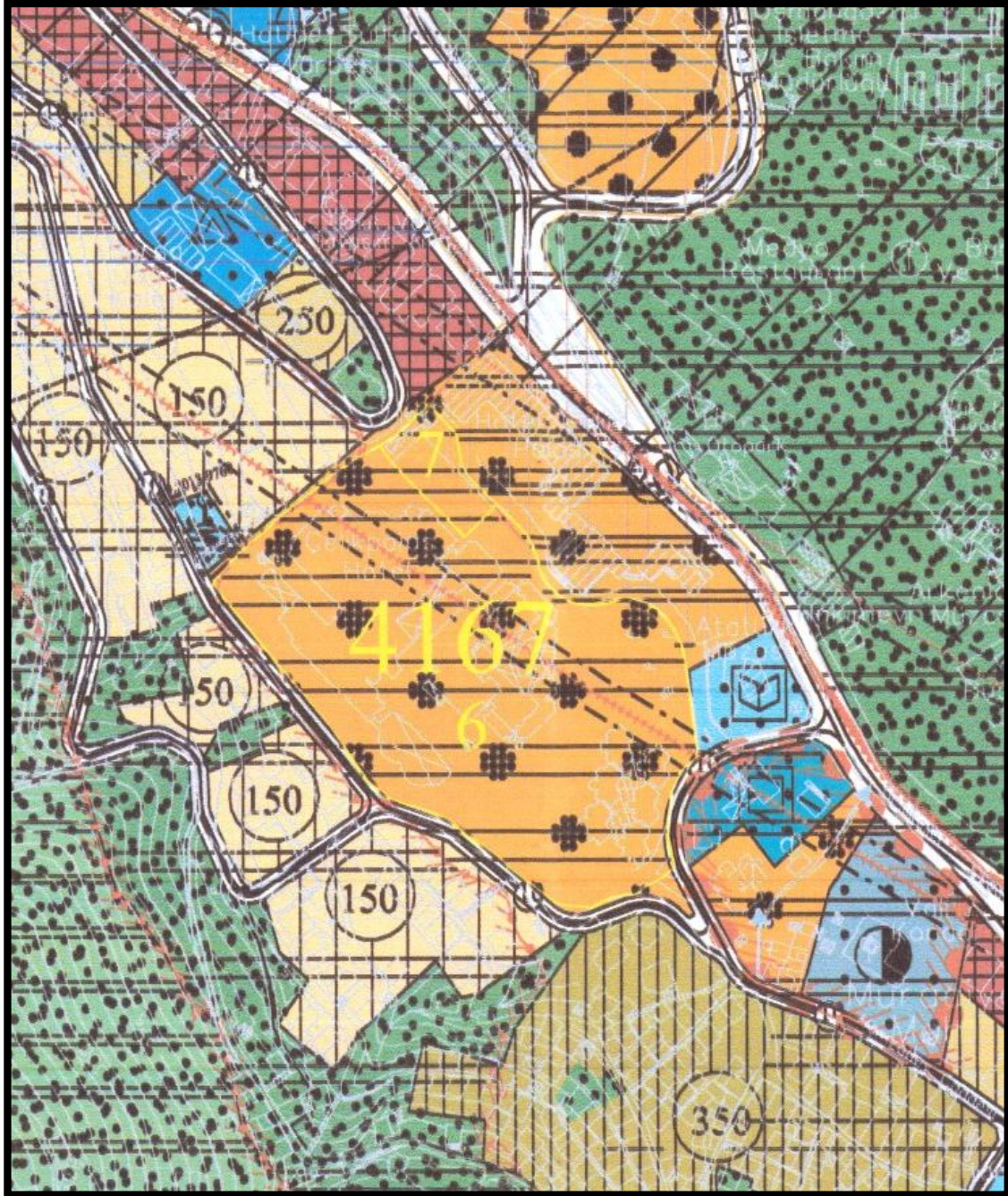
Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.10.2008 tarihli ve 704 sayılı Kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu parseller “**Mevcut Konut Alanı**” ve “**2.Derece Kaynak Koruma Alanı**” olarak planlanan alanda yer almaktadır.



ŞEKİL 15: 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

3.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

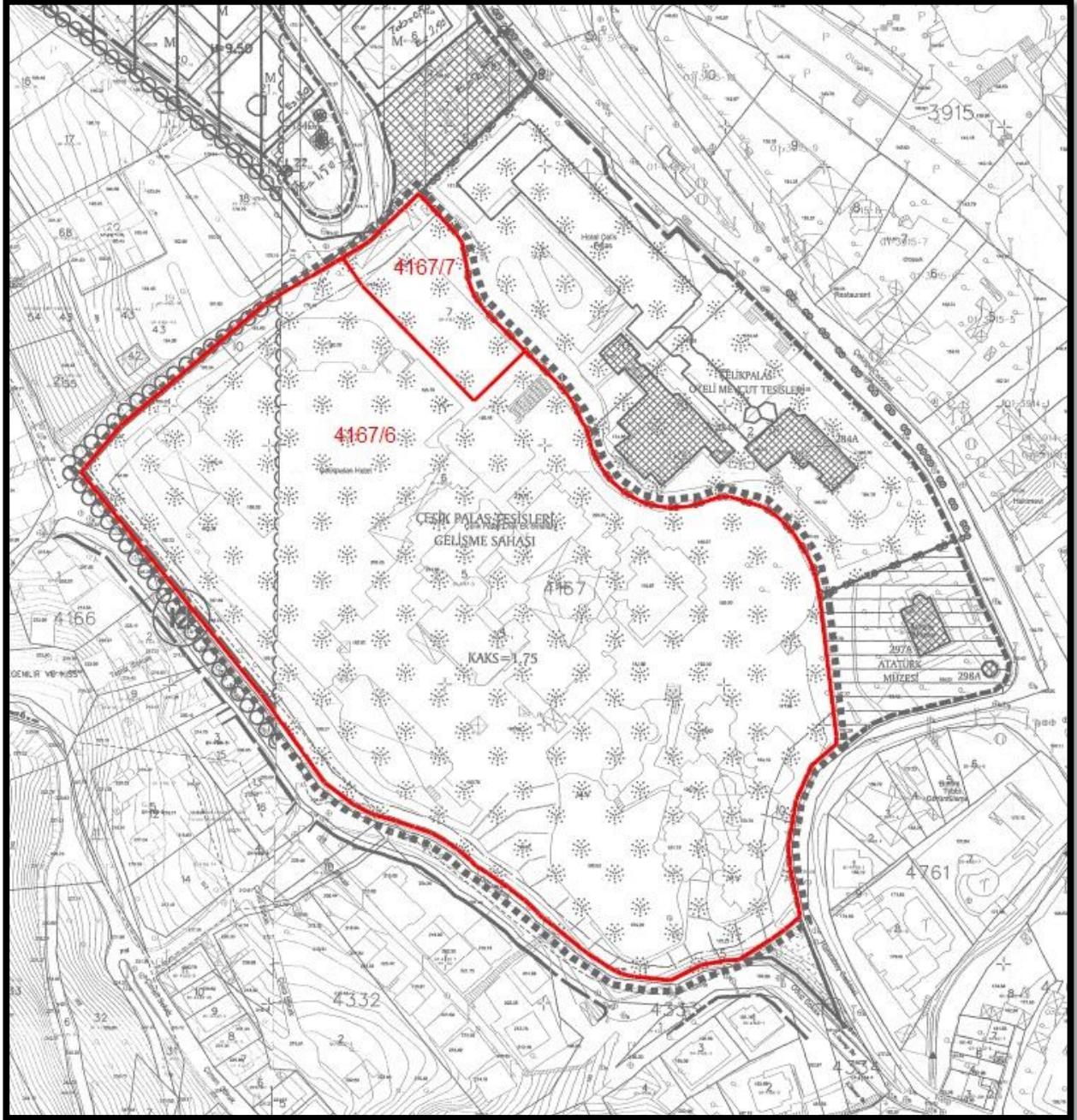
Araştırma alanını kapsayan Osmangazi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.2008 tarihli ve 487 sayılı Kararı ile onaylanmış olup, söz konusu alan **Turizm Alanı**” ve **2.Derece Kaynak Koruma Alanı** olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 16: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

3.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi 4167 ada 6 ve 7 no.lu parsellere ait *1/1.000 Ölçekli Süleyman Çelebi ve Çelik Palas Arası İmar Planı*; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 31.01.2003 tarihli ve 16021013/278 sayılı Karar ile onaylanmıştır. 1/1.000 Ölçekli İmar Planında söz konusu parseller, “**Turistik Tesisler Sahası**” olarak planlıdır. Planda yapılaşma koşulları **KAKS:1.75** olarak belirtilmiş olup, bunun dışında herhangi bir plan hükmü bulunmamaktadır.



ŞEKİL 17 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4. ARAŞTIRMA ALANI ALTYAPI DURUMU

4.1.DOĞALGAZ

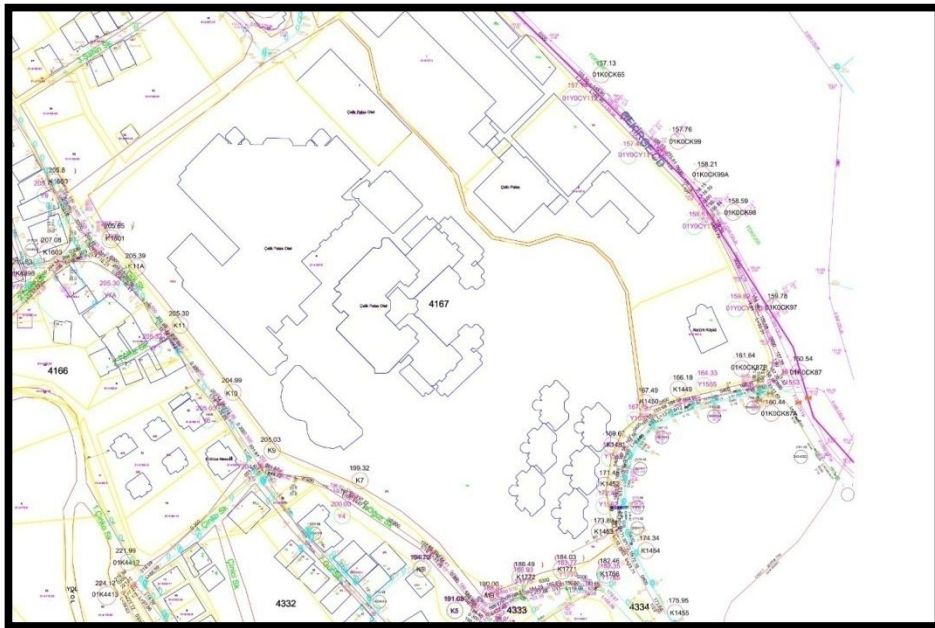
Bursa Gaz'ın 25.09.2018 tarihli yazısı ekinde yer alan, araştırma alanı yakın çevresine ait doğalgaz hatları aşağıdaki krokide verilmiştir.



ŞEKİL 18: ARAŞTIRMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNE AİT DOĞALGAZ HATTI

4.2.SU VE KANALİZASYON

Araştırma alanında yer alan su ve kanalizasyon altyapısına ait BUSKİ'nin 02.10.2018 tarihli yazısında yer alan kroki aşağıda verilmiştir.



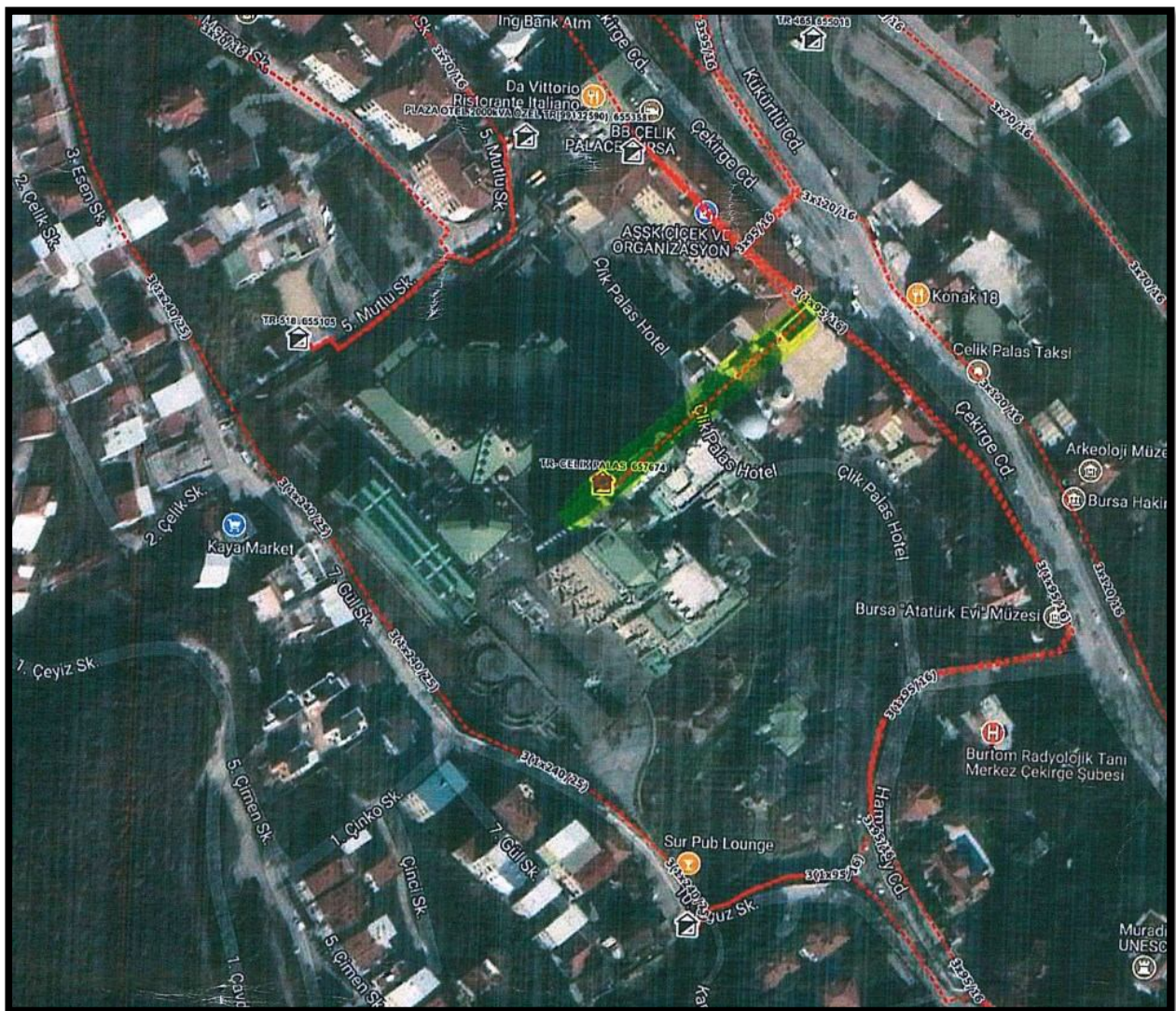
ŞEKİL 19: ARAŞTIRMA ALANINA AİT SU VE KANALİZASYON ALTYAPI KROKİSİ

4.3.TELEKOM

Çekirge Mahallesi'nde bulunan 4167 ada 6 ve 7 no.lu parsellerde Türk Telekom A.Ş. 'ye ait herhangi bir altyapı veya yer üstü tesisin olmadığı, parsellerin herhangi bir yatırım projesine dahil edilmediği bilgisine ilgili kurumun 02.10.2018 tarihli yazısında yer verilmiştir.

4.4.ELEKTRİK

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.09.2018 tarihli yazı ekinde yer alan, araştırma alanı ve yakın çevresine ait elektrik hatları aşağıdaki krokide verilmiştir.



ŞEKİL 20: ARAŞTIRMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE AİT ELEKTRİK HATTI

5. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Araştırmaya konu olan **Bursa ili Osmangazi ilçesi, Çekirge Mahallesi, 4167 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin** toplam yüz ölçümü **40.961,95 m²** olup Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı adına kayıtlıdır.

Taşınmazlar ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu bir konumda bulunmakta olup, Çekirge Caddesi, Hamzabey Caddesi, Esen Sokak ve Mutlu Sokak ile çevrilidir. Taşınmazlara ulaşım Mudanya Bulvarında doğu yönünde Stadyum Caddesine ulaşıp oradan Çekirge Caddesi boyunca devam edilip, sola Hamzabey Caddesine dönülerek sağlanmaktadır.

Araştırma alanına ait 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritalar 18.09.2013 tarihinde, 1/1.000 ölçekli hâlihazır haritalar ise 30.12.2010 tarihinde onaylanmıştır. 4167 ada 6 no.lu parsellerin üzerinde âtil halde bulunan 10 katlı otel binası ve 6 adet 3'er katlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca 7 no.lu parsel üzerinde katlı otopark ve 6 parselin üzerinde yoğun bir ağaçlık alan bulunmaktadır.

Söz konusu alanı da kapsayan 2001 yılı onaylı jeolojik-jeoteknik etüde göre Çekirge Mahallesi 4167 ada 6 ve 7 no.lu parseller **“Yerleşime Uygun Alanlar”** olarak belirlenmiştir.

4167 ada 6 ve 7 no.lu parseller BB Çelik Palas Hotel tarafındaki sınırı kısmen derecesiz doğal sit alanında, 4167 ada 6 parselin batısındaki uç kısım ise 3. derece doğal sit alanında kalmaktadır.

Araştırma alanı 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda **“Kentsel Yerleşme Alanları”** kullanımında kalmaktadır. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda söz konusu parseller **“Mevcut Konut Alanı”** ve **“2.Derece Kaynak Koruma Alanı”** olarak planlanan alanda yer almaktadır.

Araştırma alanını kapsayan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda söz konusu alan **“Turizm Alanı”** ve **“2.Derece Kaynak Koruma Alanı”** olarak planlanmıştır. 1/1.000 Ölçekli İmar Planı'nda söz konusu parseller, **“Turistik Tesisler Sahası”** olarak planlıdır.

Alana yönelik olarak ilgili kurumlardan alınan görüşler sonucunda plan yapımına engel olabilecek herhangi bir husus bulunmadığı görülmüştür. Ancak; söz konusu alanın içinde kaldığı derecesiz doğal sit alanı ve 3. derece doğal sit alanının, plan yapım aşamasında dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir.