



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ, 4150
ADA, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 VE 4151 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ve 1/25000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ
BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bu çalışmanın amacı Çekirge Mahallesi Bağlan Caddesi üzerinde bulunan evler üzerinden çevre, sürdürülebilirlik ve ekonomik etki yönlerine odaklanan eko-şehirler ve eko-kasabalar geliştirmenin potansiyel faydalarını ortaya dökmek ve bu bağlamda pilot bir bölge üzerinden bunları hayata geçirmek ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı ve meri 1/1000 ölçekli Çekirge Sıcak Su Koruma İmar Planı doğrultusunda ve bu plan tarafından belirlenen; yapı işlevleri, yapı yoğunlukları, yapılanma prensip ve biçimlerinin mekanda uygulanmasını sağlayacak, ölçek ve tekniği nedeni ile nazım ve uygulama imar planında belirtilmeyen, planlamaya ve yapılaşmaya ilişkin konularda açıklık getirecek ve tanımlayacak şekilde uygulama biçim ve koşullarını belirlemenin temelini oluşturacak olan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğini yapmaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, BURSA-H22-d-01-d Pafta, 4150 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ve 4151 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı birden çok parselden oluşmakta olup özel mülkiyetlidirler. Alanın toplam büyüklüğü 10.809,44m² dir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu parseller; Çekirge Mahallesinin Kuzey-Batı tarafında bulunmaktadır. Bursa şehir merkezine 4,65 km kuşbakışı mesafede olup, yakın çevresinde yapılı alanlar mevcuttur

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Osmangazi İlçesi 2019 yılı nüfusu 876.048 kişi, yüzölçümü 71.400 hektardır. Bursa İli'nin toplam yüzölçümü 1.081.900 ha olup, Osmangazi İlçesi, Bursa İli'nin % 6 'sını oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	NÜFUS ARTIŞ HIZI	
2007	736.034	368.980	367.054	YIL	HIZ
2008	753.217	377.192	376.025	2008	2,33%
2009	765.728	383.060	382.668	2009	1,66%
2010	778.526	388.502	390.024	2010	1,67%
2011	789.575	395.298	394.277	2011	1,42%
2012	792.219	397.687	394.532	2012	0,33%

2013	802.620	403.098	399.522	2013	1,31%
2014	813.262	408.505	404.757	2014	1,33%
2015	826.742	415.625	411.117	2015	1,66%
2016	841.756	423.478	418.278	2016	1,82%
2017	856.770	430.234	426.536	2017	1,78%
2018	862.516	432.431	430.085	2018	0,67%
2019	876.048	439.958	436.090	2019	1,57%

Tablo 1: Yıllara göre Osmangazi İlçesi Nüfus Değişimi

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2019	ÇEKİRGE MAHALLESİ	11.661
2018	ÇEKİRGE MAHALLESİ	11.840
2017	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.033
2016	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.150
2015	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.272
2014	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.449
2013	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.860
2012	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.969
2011	ÇEKİRGE MAHALLESİ	13.226

2010	ÇEKİRGE MAHALLESİ	13.409
2009	ÇEKİRGE MAHALLESİ	13.415
2008	ÇEKİRGE MAHALLESİ	13.586
2007	ÇEKİRGE MAHALLESİ	13.271

Tablo 2: Yıllara göre Çekirge Mahallesi Nüfus Değişimi

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

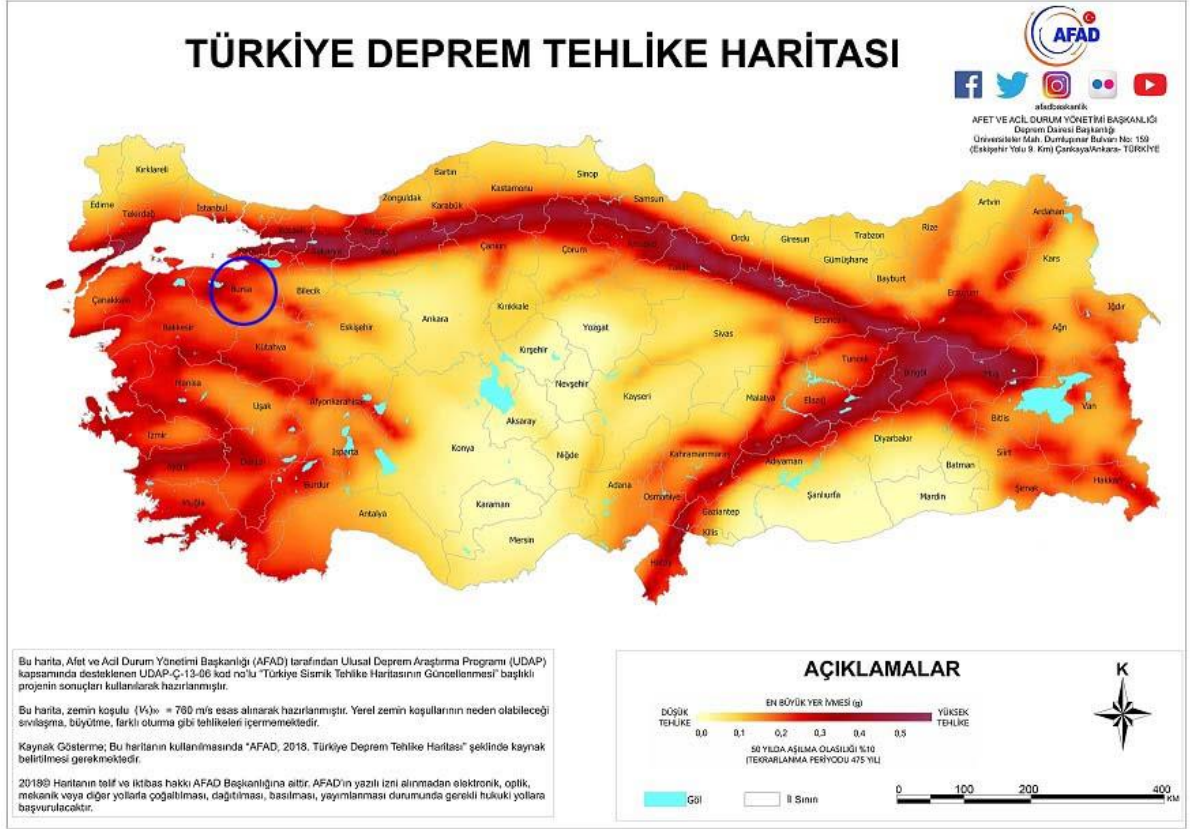
Çekirge Mahallesi Bursa'nın en eski semtlerinden biridir. Semtte pek çok kaplıca bulunur ve Uludağ'ın eteklerindedir. Şehir merkezine yakındır

Çekirge Mahallesi'nde mevcutta 4 adet cami, 2 adet ilkokul-ortaokul, sağlık alanları, sosyal tesis alanları bulunmaktadır. Çevresinde 1 adet devlet hastanesi, 1 adet üniversite araştırma merkezi, özel sağlık alanları, Spor Alanları, Lise Alanları, Kültürpark gibi kentsel ölçekte sosyal donatı alanları yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

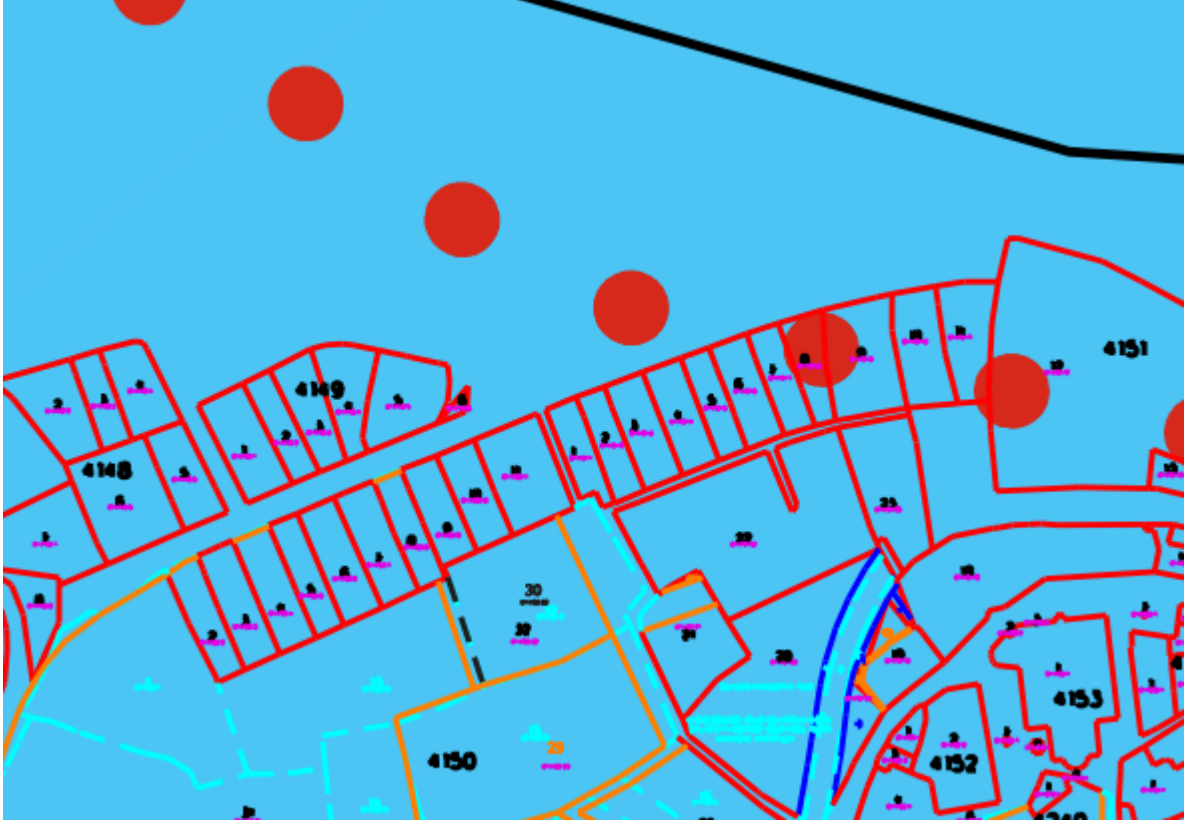
Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Şekil 1: Deprem Tehlike Haritası

Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı



Şekil 2 Merkez Zemin Etüdü

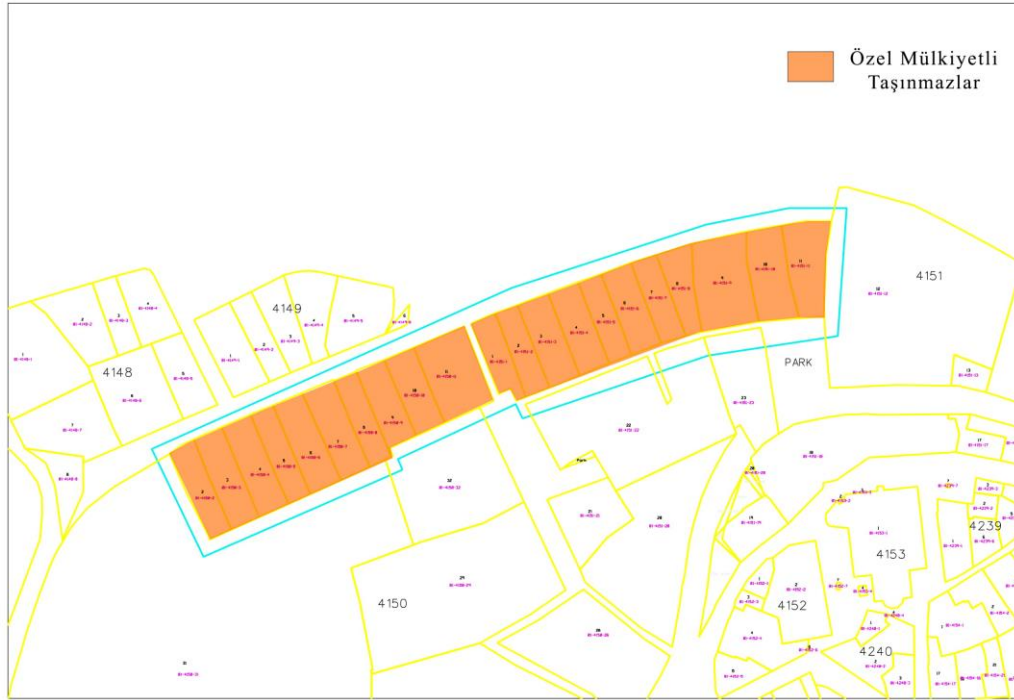
Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, BURSA-H22-d-01-d Pafta, 4150 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ve 4151 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 numaralı parseller “Alüvyon Neojen Yamaç Molozu Birikinti Konisi Traverten” alanında kalmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, BURSA-H22-d-01-d Pafta, 4150 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ve 4151 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 numaralı parseller yapılaşmış olup, konut alanı olarak kullanılmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu planlama alanındaki taşınmazlar özel mülkiyetlidir.



Şekil 3 Taşınmaz Mülkiyet Analizi

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; yürürlükteki 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Mevcut Kentsel Yerleşimler'' olarak planlanmıştır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı İçindeki Yeri

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

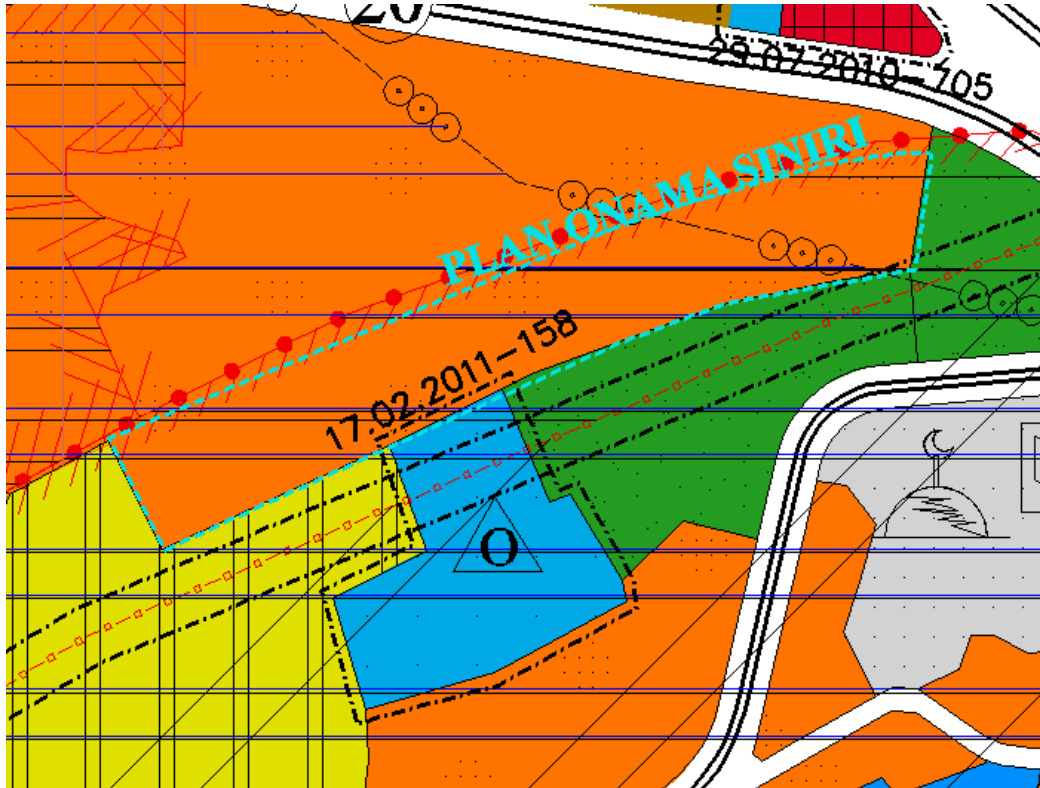
Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ‘‘ turizm alanı’’ olarak planlandığı tespit edilmiştir.



Şekil 5: Planlama alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı içindeki Yeri

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

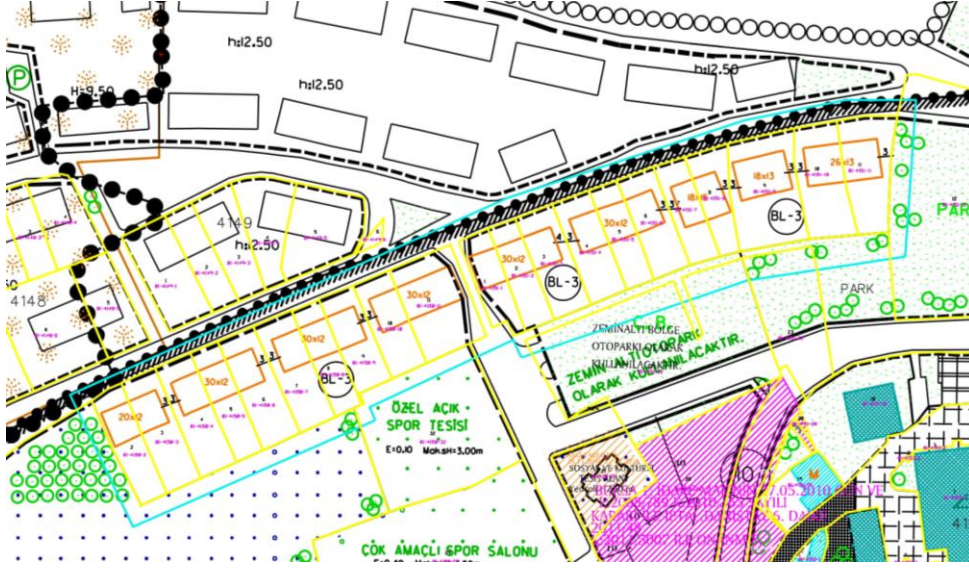
Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında “Turizm Tesis alanı” olarak planlandığı tespit edilmiştir.



Şekil 6: Planlama alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı içindeki Yeri

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Çekirge Sıcak Su Koruma İmar Planı kapsamında Blok Nizam 3 katlı konut alanında kalmaktadır.



Şekil 7: Planlama alanının 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı içindeki Yeri

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “turizm alanı” olarak, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında “Turizm Tesis alanı” olarak ve 1/1000 Ölçekli Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları İle Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanları Koruma-Geliştirme İmar Planında ise Blok Nizam 3 katlı Konut alanı olarak planlı olduğu ve bölgenin konut alanı olarak kullanıldığı tespit edildiğinden planlama alanının kullanımına uygun olarak 1/5000 ve 1/25000 plan değişikliği yapılması önerilmektedir.

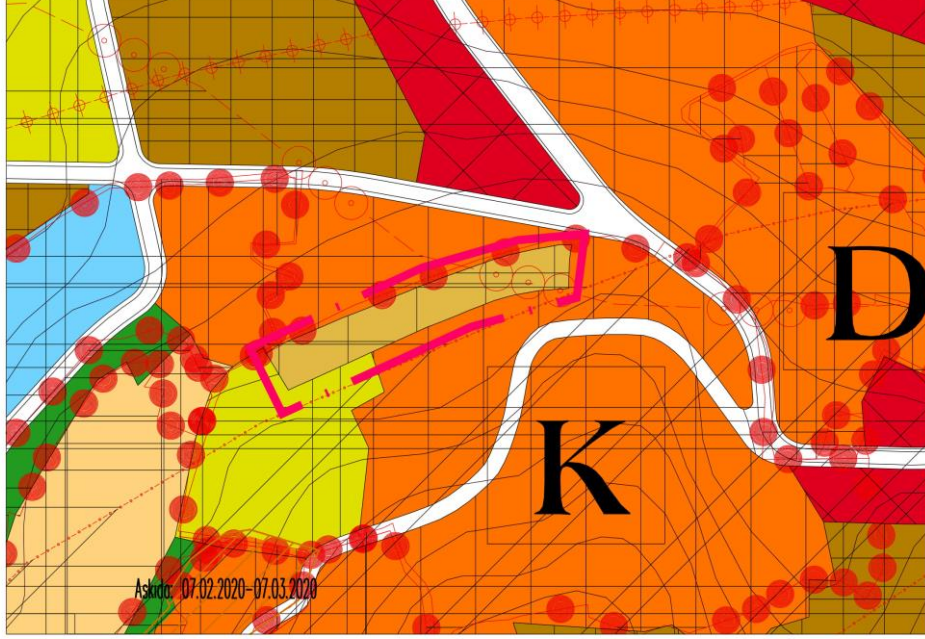
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Konu parseller şu anda kullanıldığı şekilde ‘250 kişi/hektar orta yoğunlukta konut alanı’ olarak kullanılmak istenmektedir. Bu sebeple 1/5000 ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile,

Çekirge Mahallesi, BURSA-H22-d-01-d Pafta, 4150 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ve 4151 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 numaralı parseller ekte bulunan 1/25000 Nazım İmar Planı değişikliği ile orta yoğunlukta konut alanı olarak planlanması teklif edilmektedir.



Şekil 8: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

	MEVCUT PLAN m2	ÖNERİ PLAN m2
TURİZM ALANI	10.809,44m ²	-
ORTA KONUT ALANI YOĞUNLUKTA	-	10.809,44m ²
TOPLAM	10.809,44m ²	10.809,44m ²

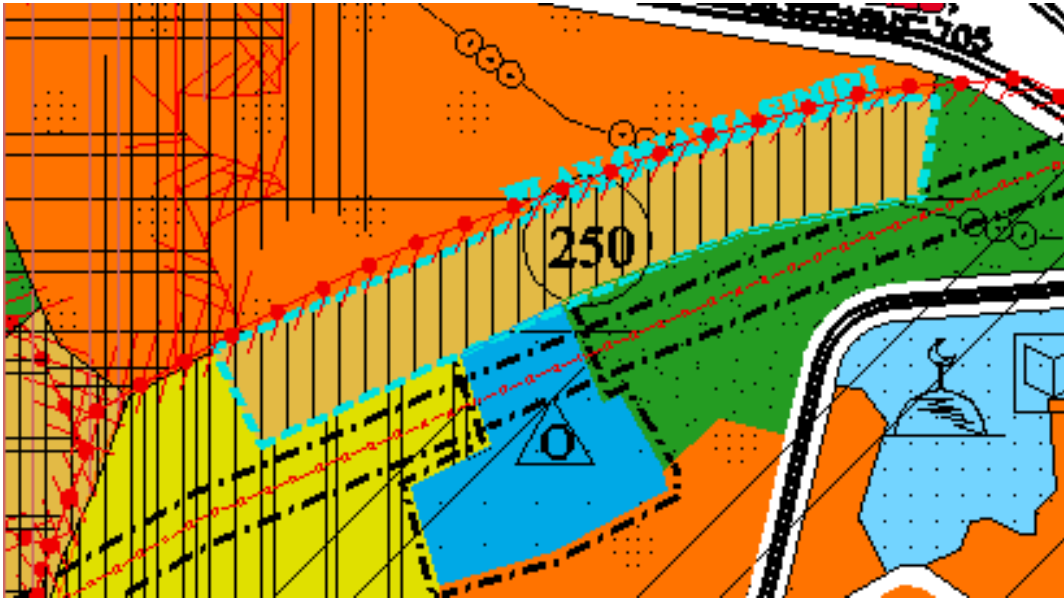
Tablo 1: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi Planlama Alanı Kullanımları

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile,

Çekirge Mahallesi, BURSA-H22-d-01-d Pafta, 4150 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ve 4151 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 numaralı parseller ekte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 250 kişi/h orta yoğunlukta konut alanı olarak planlanması teklif edilmektedir.

Planlama alanı içerisinde Çekirge Mahallesi Bağlan Caddesi üzerinde bulunan evler üzerinden çevre, sürdürülebilirlik ve ekonomik etki yönlerine odaklanan eko-şehirler ve eko-kasabalar geliştirmenin potansiyel faydalarını ortaya dökmek ve bu bağlamda pilot bir bölge üzerinden bunları hayata geçirmektir.

Plan değişikliği ile söz konusu alanda kentsel tasarım rehberi oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu noktada tanımlanan için “Rehber” boyutu ortaya çıkmaktadır. Kentsel Tasarım; bir alandaki tanımın ve sorunun ortaya konması, araştırılması, analiz edilmesi, çözüm üretilmesi ve uygulamaya geçilmesi süreçlerini içeren bir çalışmanın bütünüdür. Kentsel Tasarım Rehberi ise sayılan bu süreçlerin yukarıda özetlenen disiplinlerarası sistemleri de içine alarak hedefe ulaşmada belirlenen bir araç olmasıdır. Bu aracı hareketli kılan ise disiplinlerarası aktörlerin süreçte etkin bir rol oynamaları ve ortak bir platformda koordineli bir şekilde hareket etmeleridir. Bu doğrultuda paydaşlar kent dinamiklerini ortaya çıkarır, temel tasarım ilkelerini belirler ve uygulamaya yönelik süreci kontrol eder.



Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

	MEVCUT PLAN m2	ÖNERİ PLAN m2
TURİZM ALANI	10.809,44m ²	-
250 KİŞİ/H ORTA YOĞUNLUKTAKİ KONUT ALANI	-	10.809,44m ²
TOPLAM	10.809,44m ²	10.809,44m ²

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi Planlama Alanı Kullanımları

1/5000 ve 1/25000 Nazım imar Planı değişikliği ile bölgeye 250 kişilik nüfus geleceği öngörülmüş olmakla birlikte, söz konusu nüfus artışı sadece kağıt üzerinde bir artıştır, halihazırda plan değişikliği önerilen alan 1/1000 uygulama imar planında konut alanındadır. Plan değişikliği, 1/5000 ve 1/25000 Nazım İmar Planının 1/1000 Uygulama İmar Planına uyumu için yapılmaktadır.

“Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, 4150 Ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 Ve 4151 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 Parsellere İlişkin 1/5000 Ve 1/25000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği” ile ilgili olarak yapılan değerlendirmede

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 Gün Ve 487 Sayılı Kararı İle Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Plan Raporunda Alan kullanım tablosu olmadığından söz konusu plan kapsamında yapılan plan değişikliği için alan kullanım tablosuna gerek olmadığı tespit edilmiştir.
- Mevcut Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 18.07.2002 Gün Ve 16021049/210 Sayı İle Onaylı Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları İle Kentsel Sit Ve Doğal Sit Alanları Koruma-Geliştirme İmar Planının, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 Gün Ve 487 Sayılı Kararı İle Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planından daha eski olduğu ve alanda inşa edilmiş yapıların ruhsatlı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre inşa edildiği göz önüne alınmalıdır.
- Çekirge Mahallesi, 4150 Ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 Ve 4151 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 Parsellerin depreme dayanıklılık ve toprağın altından gelen sıcak suyun söz konusu yapılarda korozyona yol açtığı gerekçesiyle yıkılıp yeniden sürdürülebilir bir şekilde söz konusu problemlere dayanıklı olarak inşa edilmelerine olanak sağlanmalıdır.
- Bununla birlikte aşağıda tablo ile verilen parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yeşil alan fonksiyonu bulunmayıp 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yeşil alan olarak fonksiyonlandırılmıştır.

4575 ada 22 parsel	299 ha
4571 ada 7 parselin Güney Doğusu	294 ha
4204 ada 11-12-13-14-15-16 parseller	1561 ha
4209 ada 1-4 parseller	426 ha
4235 ada 1 parsel	220 ha
4199 ada 50 parselin Kuzey Doğusu	413 ha
Toplam=	3213 ha

- Eğitim alanı olarak ise İlköğretim alanı olarak planlanmış fakat üzerinde ilkokul bulunmayan 4203 ada 1-23-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20 parseller üzerinde bulunan 4191 hektarlık alan önerilmektedir.