İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ
4151 ADA 20 PARSEL İLE 4150 ADA 26 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:		**PİN:**	
Meltem AKYAZI Y.Mimar	Zeynep DİNÇKOL Peyzaj Mimarı	Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi	Hatice TAN Sosyolog
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.		**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı	

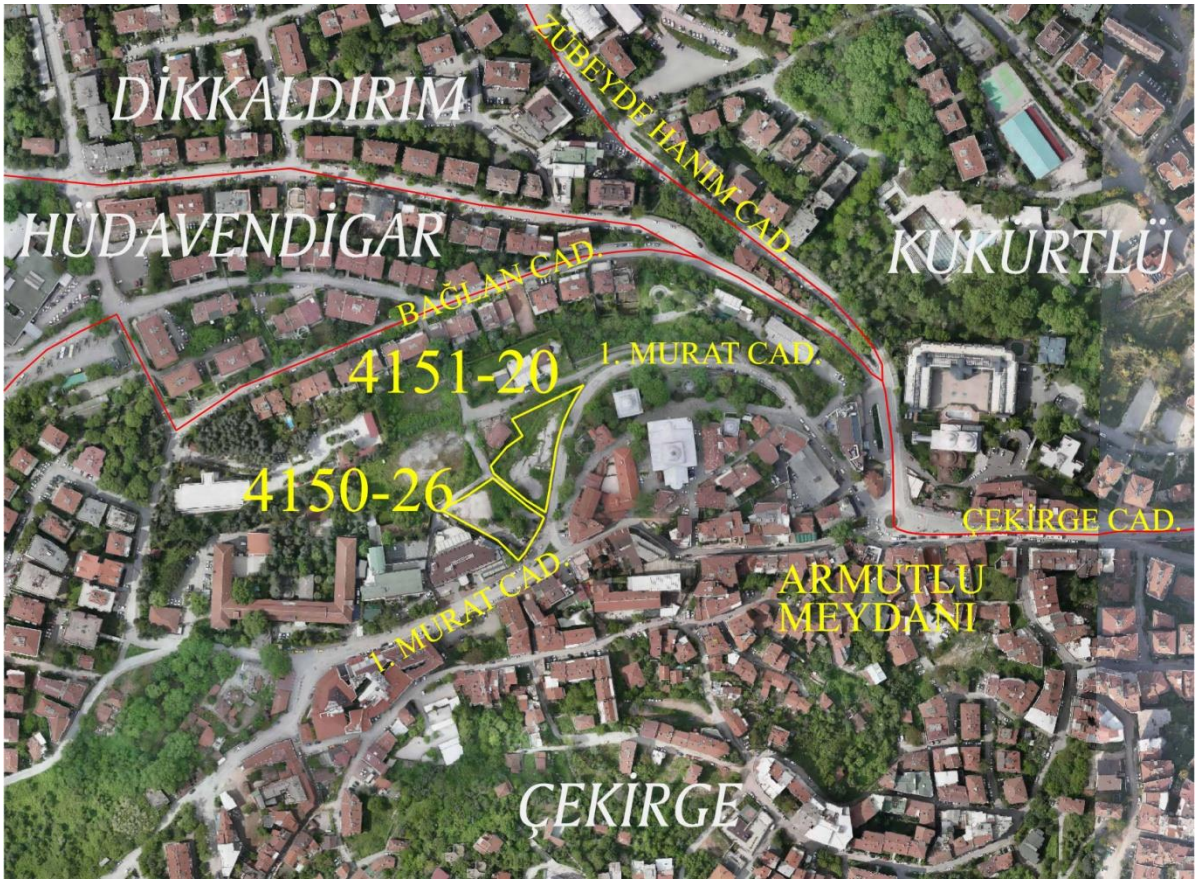
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi 4151 ada 20 parsel ile 4150 ada 26 parsellerin Bursa kentine kazandırılması amacıyla Rekreasyon Alanı olarak imar planı değişikliği yapılması gereklidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama çalışmasının yapıldığı alan Çekirge Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır, Çekirge mahallesinin merkezinde 1. Murat Hüdavendigar Camii'nin kuzeybatı sınırındadır.

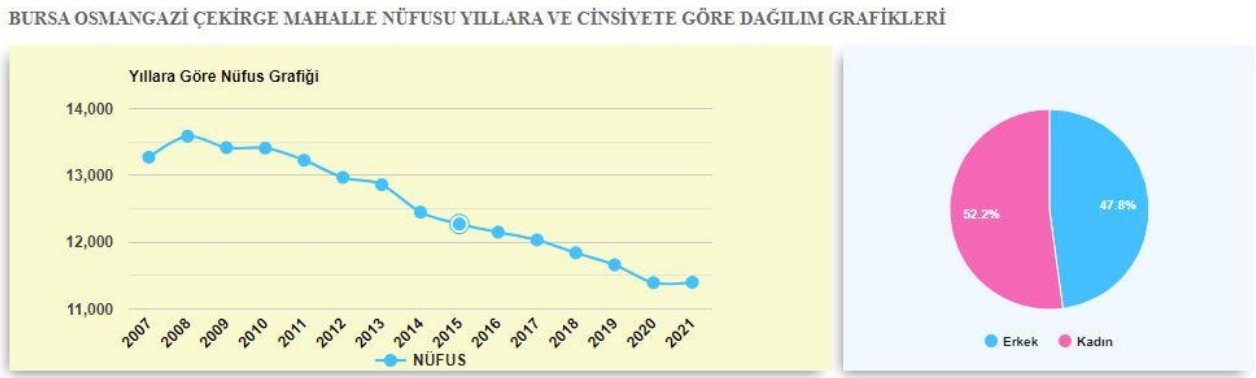


uydu foto örn.

Çekirge Mahallesi Bursa kent merkezinin batısında yer almakla kent merkezine yaklaşık 6,5 km mesafededir. Bursa'nın en eski semtlerinden biridir, ismini Osmanlı döneminde yaşamış olan Çekirgehan adlı bir kişiden aldığı rivayet edilir, ayrıca Osmanlı döneminde yaşanmış çekirge istilasından dolayı da bu isim verildiği rivayet edilmektedir.

Çekirge mahallesinin güney sınırı Uludağ yamaçlarındadır, bu mahallenin yeşil dokusuna katkıda bulunmaktadır. Çekirge Mahallesinde Bursa kentinin termal sıcaksu kaynakları bulunmakta ve kaplıca otelleri bu bölgede yer almaktadır. Osmanlı döneminin ilk dönemlerinde 1. Murat döneminde yapılan 1.Murat Hüdavendigar Camii bölgenin ve Bursa'nın önemli değeridir.

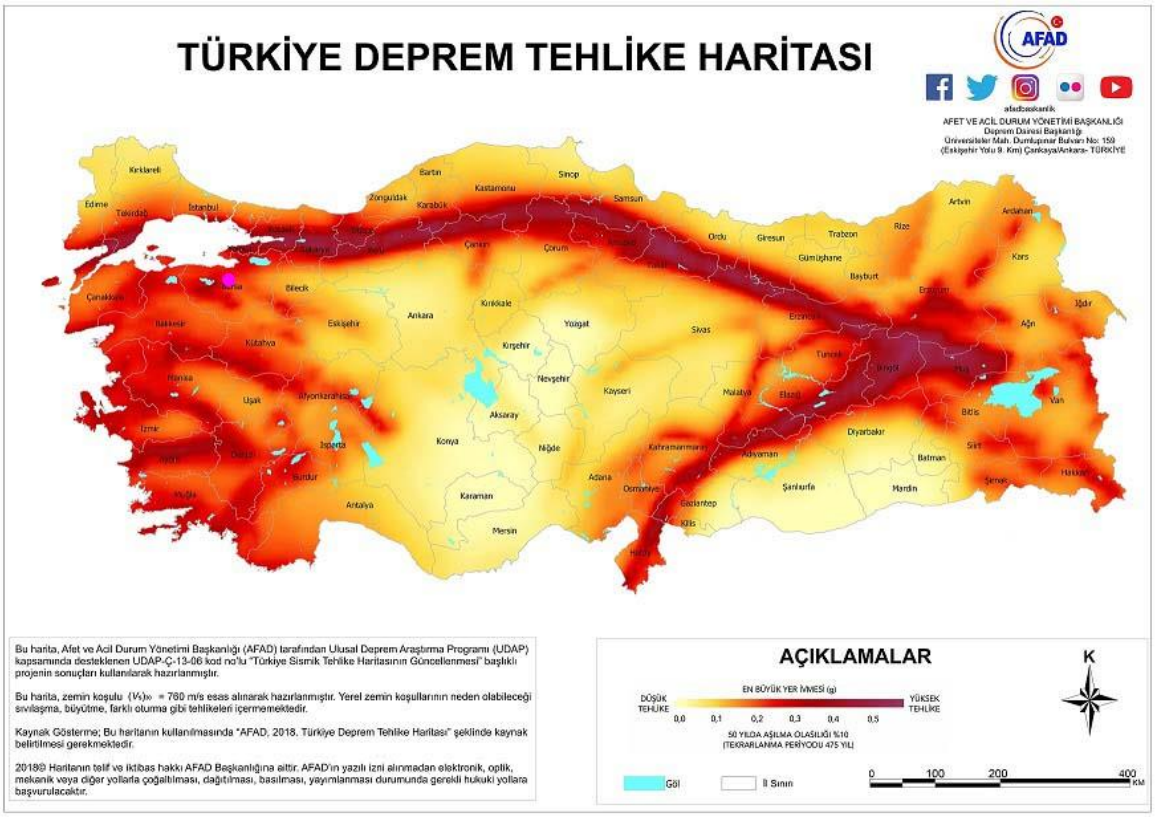
Çekirge Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 11399 kişidir.



2.2. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.2.1. Depremsellik

Planlama alanının, 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.



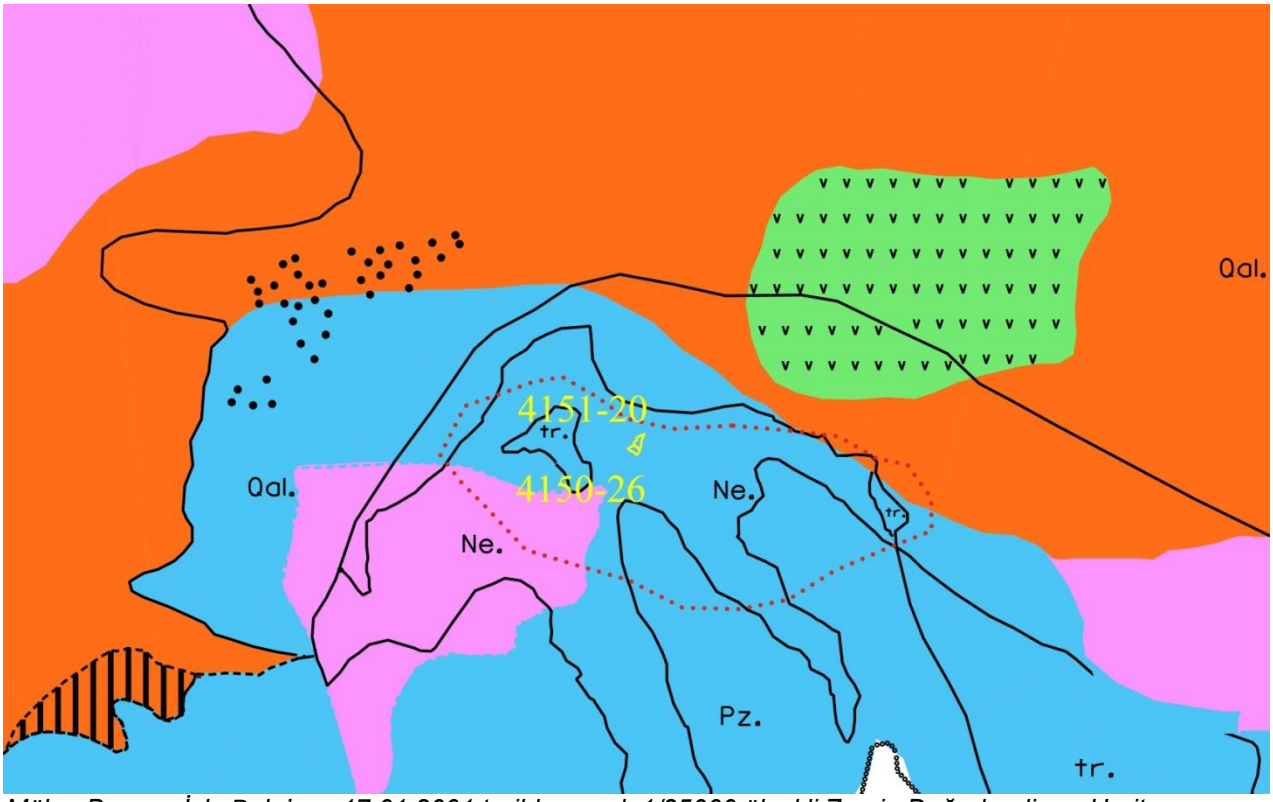
Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

	Neojen1(Ne1)

Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve/veya gösterilmiştir. Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını oluşturmaktadır.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Neojen çökellerinin genelde, yüksek orta pilastisiteli katı/sert killeri ve yer yer bu birimlerle ardalanmalı orta sıkı/sıkı yapılı kum, siltli kum, marn birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca özellikle Uludağ'ın kuzey yamaçlarında bu birimler kumtaşı, kil taşı özellikleri göstermektedir.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan neojen zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri; N=35 – 50 arasında değişmektedir.
- Yeraltı su seviyesi olarak tanımlanabilecek seviyeler 7m. – 13.50m. arasındadır. Ancak, arazi çalışmalarında açılan on sondaja karşın, sadece iki sondajda yeraltı suyuyla karşılaşılmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.)alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim peryodu To=0.17 – 0.35sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlamasını gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



Mülga Bay. ve İsk. Bak.'nca 17.01.2001 tarihle onaylı 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası

2.3. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanında eğim oranı yüksektir, 4151 ada 20 parsel ile cephe aldığı 1. Murat Caddesinin yol kotu arasındaki 4 m ile 7 m arasındadır. 4150 ada 26 parselin bulunduğu kot ile 1. Murat Caddesinin kotuna yakın olmakla birlikte parselin içindeki kot farkı yaklaşık 8 m'dir.



1. Murat Caddesi'nden 4150 ada 26 parsel



1. Murat Caddesi'nden 4150 ada 26 parsel

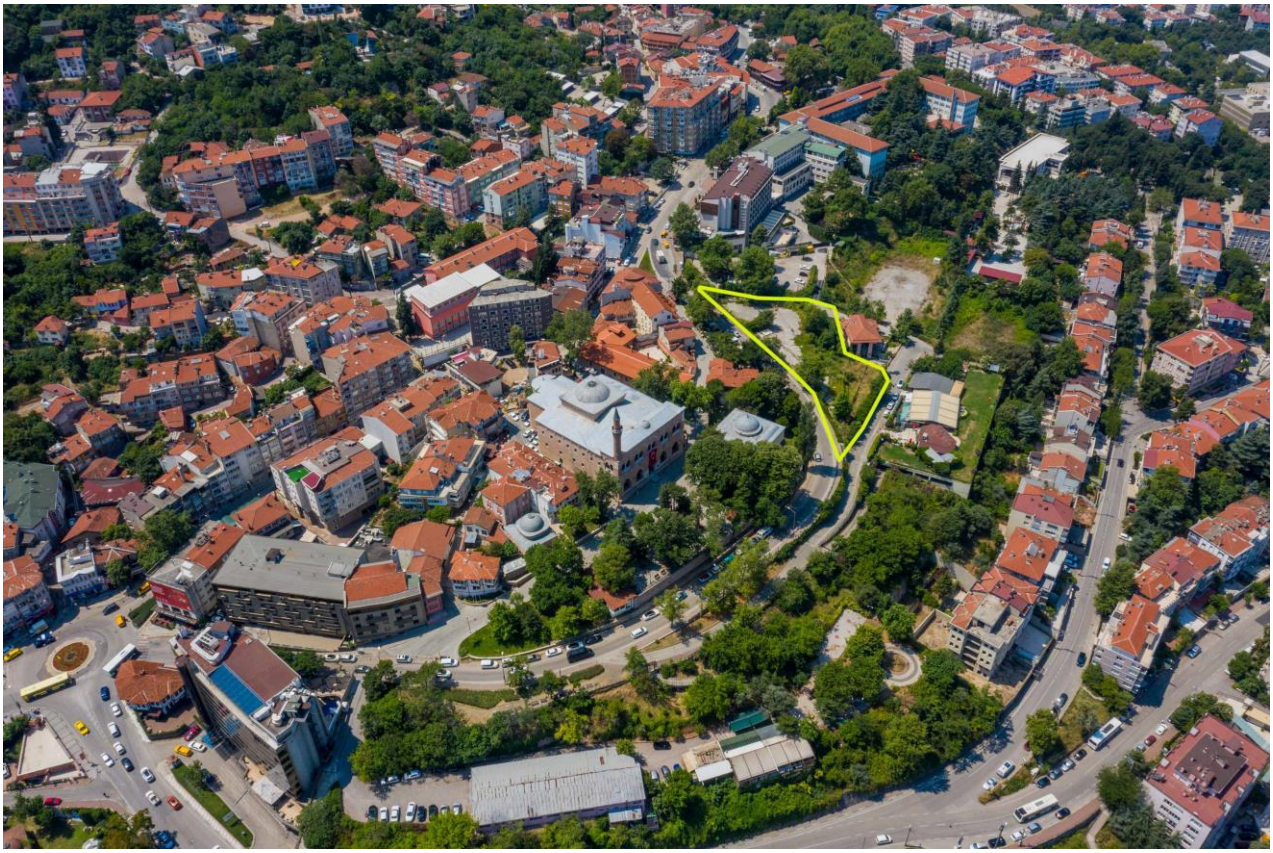


1. Murat Caddesi'nden 4151 ada 20 parsel



4151 ada 20 parselin kuzey cephesinden görünümü





Fotoğraf

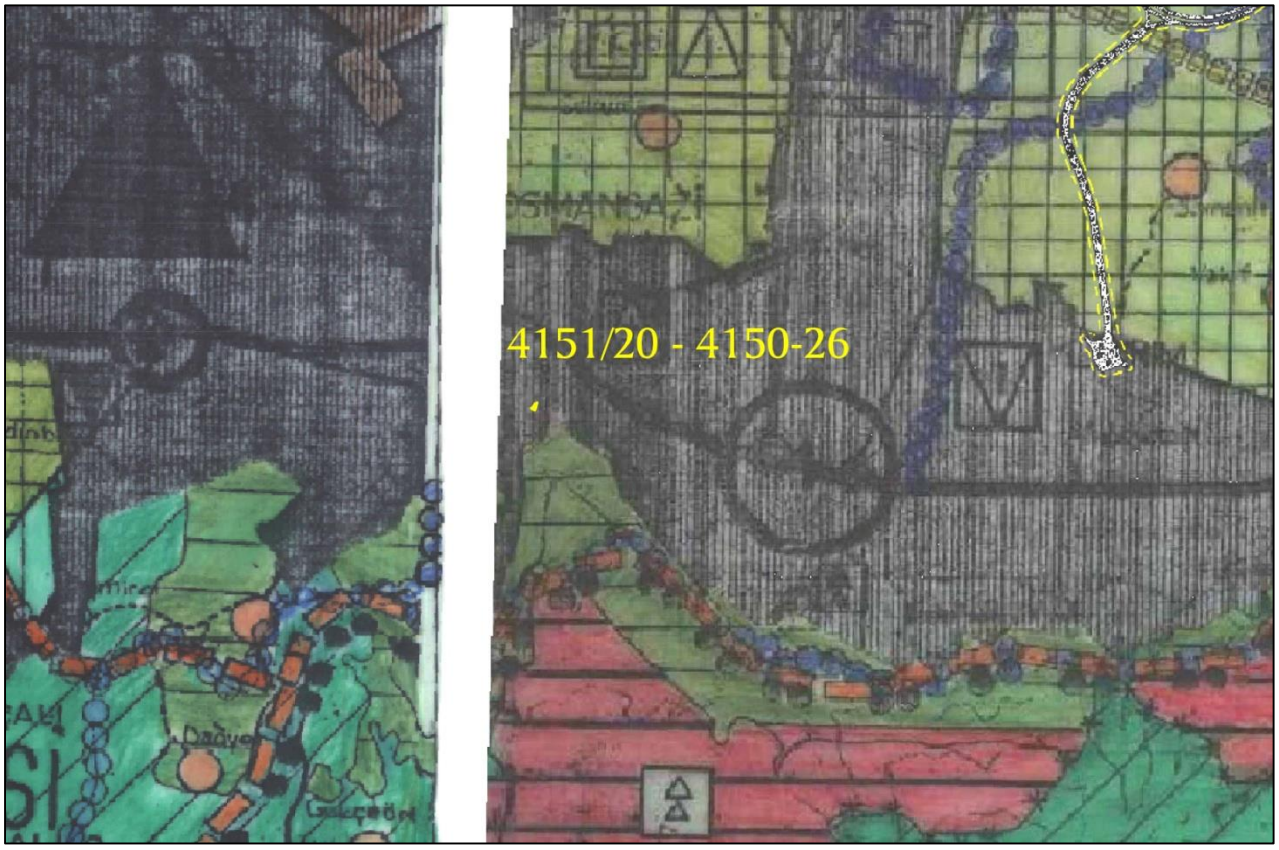
2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı olan 4151 ada 20 parsel ile 4150 ada 26 parseller özel mülkiyete aittirler.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

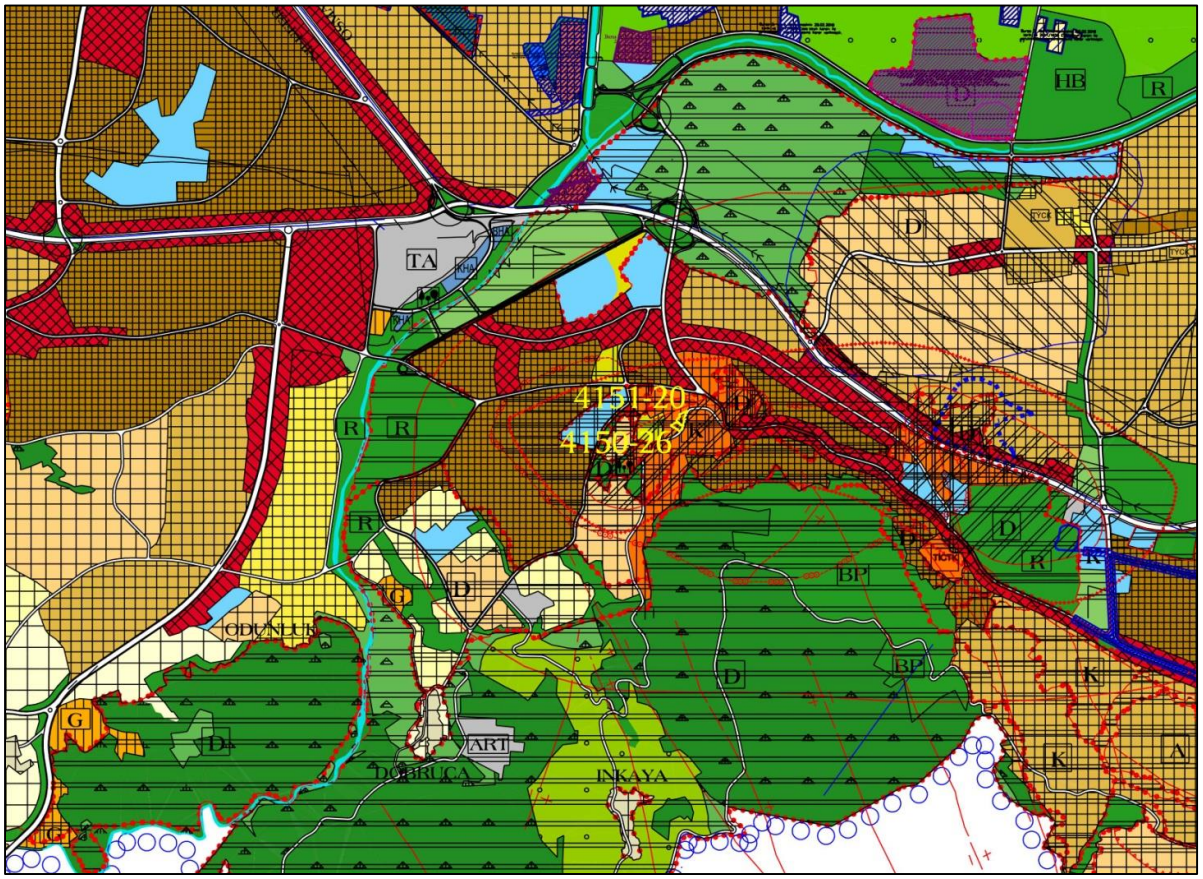
Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 1998 tarihle onaylı 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planın Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında kalmaktadır.



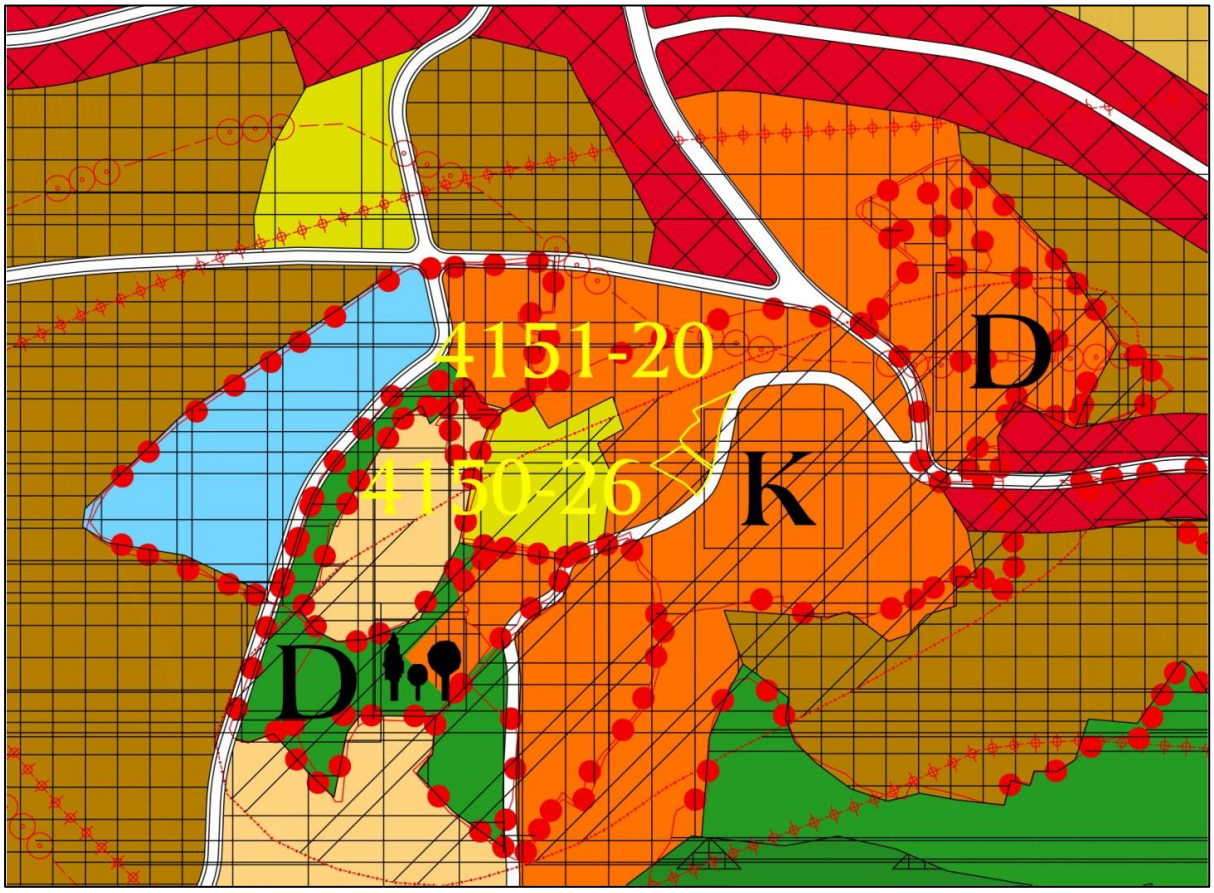
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı örn.

2.5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Çekirge Mahallesi 4151 ada 20 parsel ile 4150 26 parseller, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarihle onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı içinde Turizm Tesis Alanında kalmaktadırlar.



onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı örn.

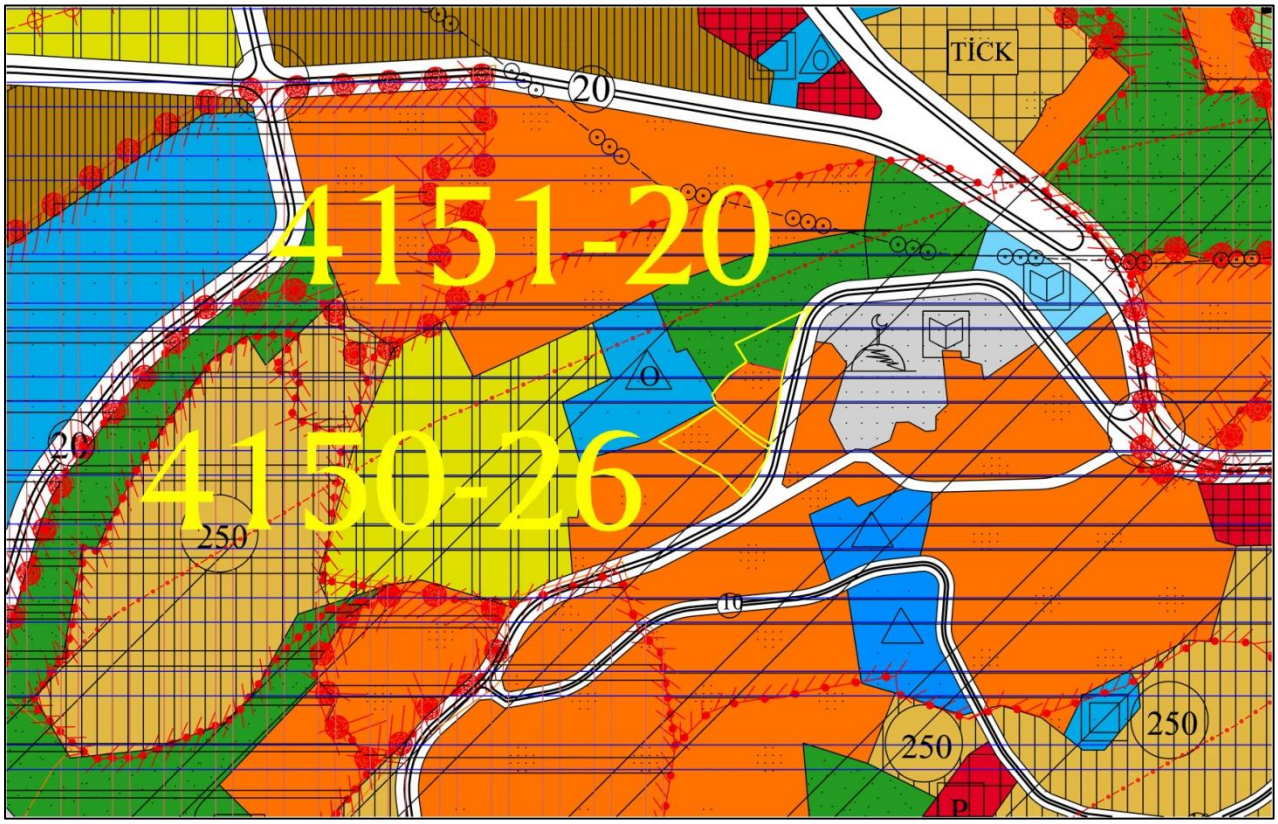


onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı örn.

2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Çekirge Mahallesi 4151 ada 20 parsel, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarihle onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı içinde kısmen Turizm Tesis Alanında, kısmen Parklar ve Dinlenme Alanında, kısmen de 15 m'lik taşıt yolunda kalmaktadır.

Çekirge Mahallesi 4150 ada 26 parsel, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarihle onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı içinde kısmen Turizm Tesis Alanında, kısmen de 15 m'lik taşıt yolunda kalmaktadır.



onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örn.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Çekirge Mahallesi Bursa Kentinin en eski mahalleler arasındadır. Termal sıcak su kaynaklarının bölgede olması nedeniyle eski Bursa kentinin geçmişinde sayfiye bölgesi olarak yer almış, günümüzde termal kaplıca otel ve hamamlar ile birlikte bir kısım ticaret ile konut amaçlı yapılaşmaları bulunmaktadır.

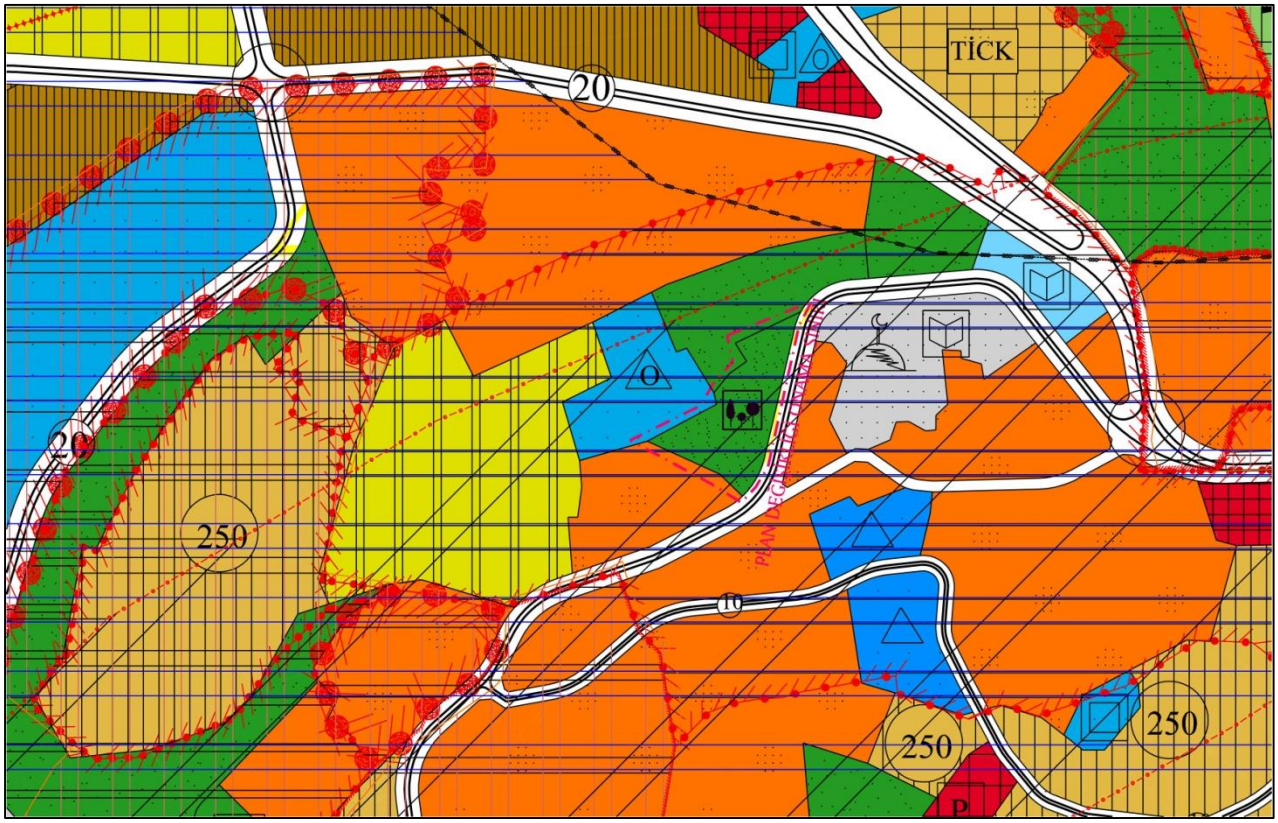
Bölgede Osmanlı Devleti'nin kuruluş yıllarında 1366 yılında yaptırılan 1 Murat Hüdavendigar Camii bulunmakta olup bu cami Bursa kentinin önemli bir değeridir. Çevresine hakim bir tepede kurulmuş olup kent silüetinde de önemli öğe konumundadır, İzmir Yolu, Mudanya Yolunda Uludağ yamaçlarına bakıldığında 1.Murat Hüdavendigar Camii belirgin olarak görünmektedir.

4151 ada 20 parsel ile 4150 ada 26 parsellerin cephe aldığı yol ile arasındaki kot farkı 7 - 8 metreyi bulmakta olup, bina yapılması durumunda binanın her şekilde yol kotunun üstüne çıkacak olup bu durum caminin silüet görünümüne olumsuz etkisi olacaktır.

Planlama çalışmasında 1. Murat Hüdavendigar Camii'nin silüet görünümüne engel olmayacak şekilde yapılaşma olması ve Bursa kentine ve mahalle halkına hizmet etmesi ve de kamuya kazandırılması amacıyla Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Çekirge Mahallesi 4151 ada 20 parsel ile 4150 ada 26 parseller ve arasındaki kadastral boşluk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiştir. "*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilecektir*." Şeklinde plan notu eklenmiştir.



Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği örn.

PLAN KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M²)
TURİZM ALANI	3610	-
REKREASYON ALANI	-	4457
PARKLAR VE DİNLENME ALANI	847	-
TOPLAM	4457	4457

Plan Kullanım Tablosu