



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ 4151 ADA 20 PARSEL İLE 4150 ADA 26 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE SICAKSU KORUMA ALANLARI İLE KENTSEL SİT VE DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA-GELİŞTİRME İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU			
PİN: KUIP- 16231697		TRENETA Turizm Planlama A.Ş. Badepli Mah.26 Sk. No:6 Mudanya BURSA Tic.Sic.No:111857 Mudanya /D:359/219883 Dr. Murat ÖZYABA (A grubu Y.Şehir Planı/Sit. Koruma Planı) Oda Sic.No:937 Dip No: T.C.U 15384 ozyaba@gnzai.com GSM: 0532 564 55 45	
Meltem AKYAZI Y. Mimar	Zeynep DİNÇKOL Peyzaj Mimarı	Yunus Emre MANTAS Sanat Tarihçisi	HATİCE TAN Sosyolog
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI		Katip Üye Zeynep KURT	
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.06.2022 tarih ve 364 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkan V.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>21/07</u> /2022 tarih ve <u>915</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.		Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı	

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

28/09/2022 gün ve 11653 sayılı
karar ekidir.

ASL GİBİDİR

ERVAL ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

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.



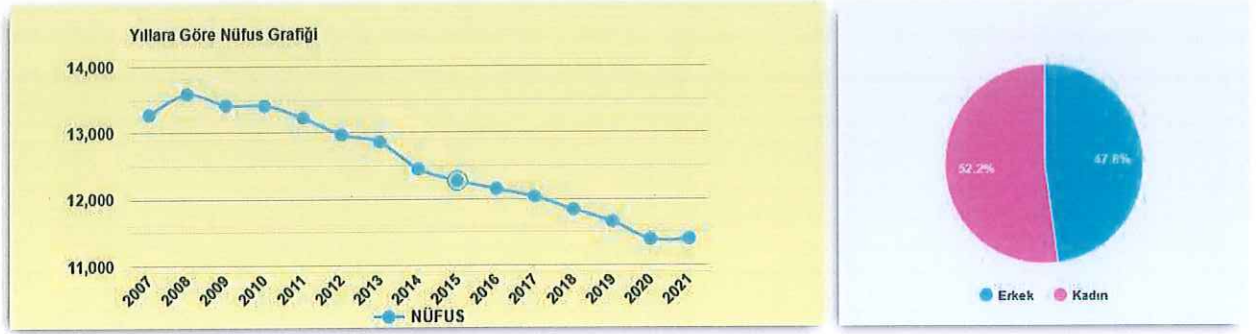
uydu foto örn.

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 Hüdavendigâr Camii bölgenin ve Bursa'nın önemli değeridir.

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

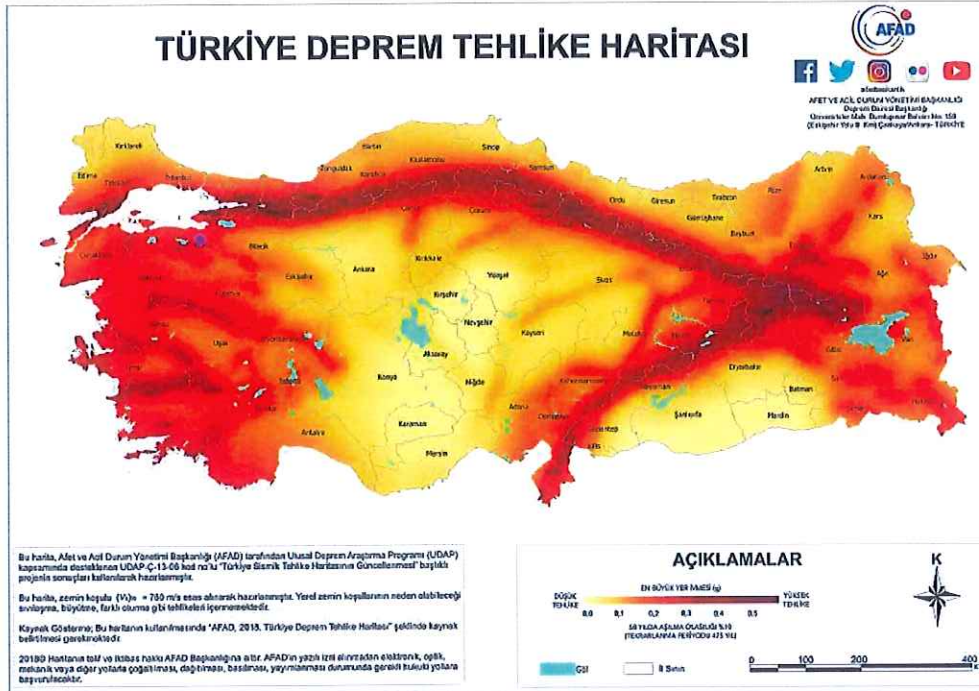
BURSA OSMANGAZİ ÇEKİRGE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



2.2. JEOLJİK 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.

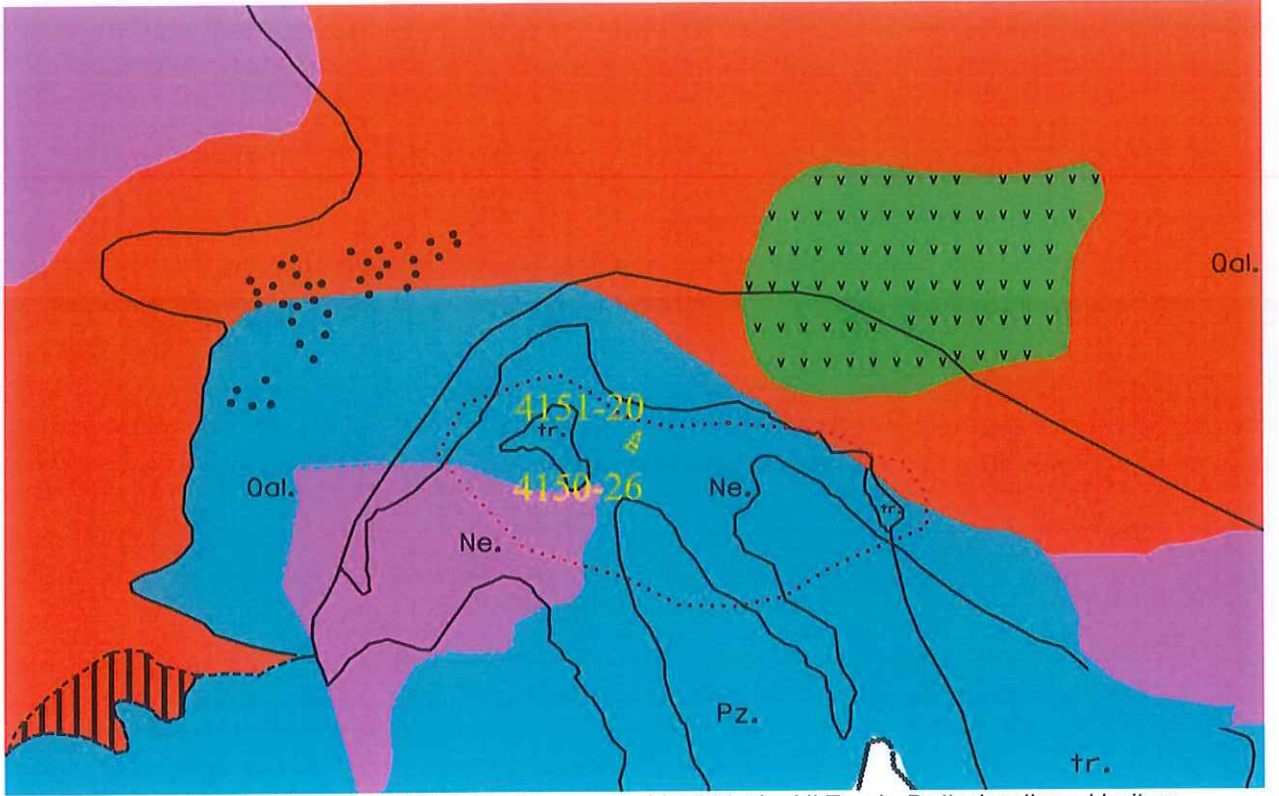


Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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, laboratuvar 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 yapılu 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 karşılaşmıştır.
- 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 laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn 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

Handwritten signature

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

lev



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 Çevre Düzeni Planı

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



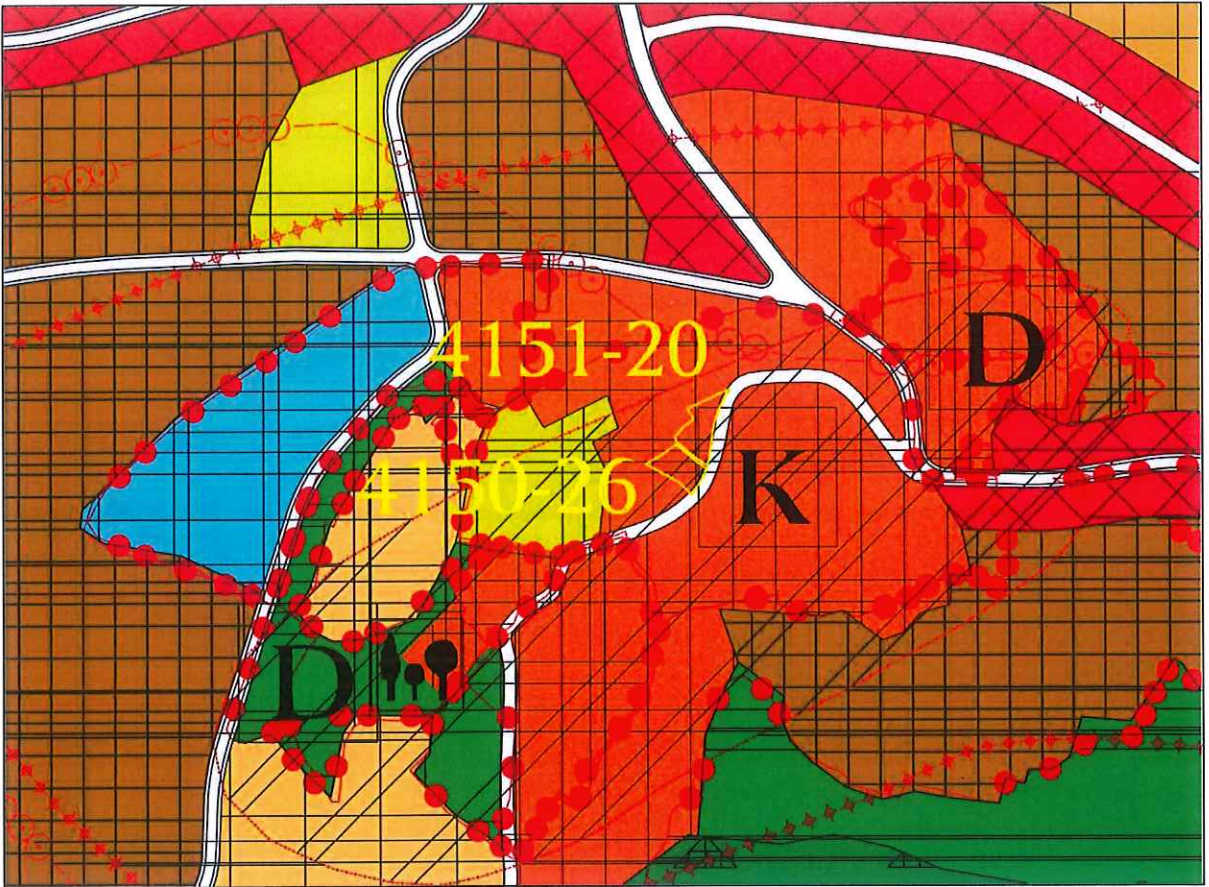
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı örn.

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.



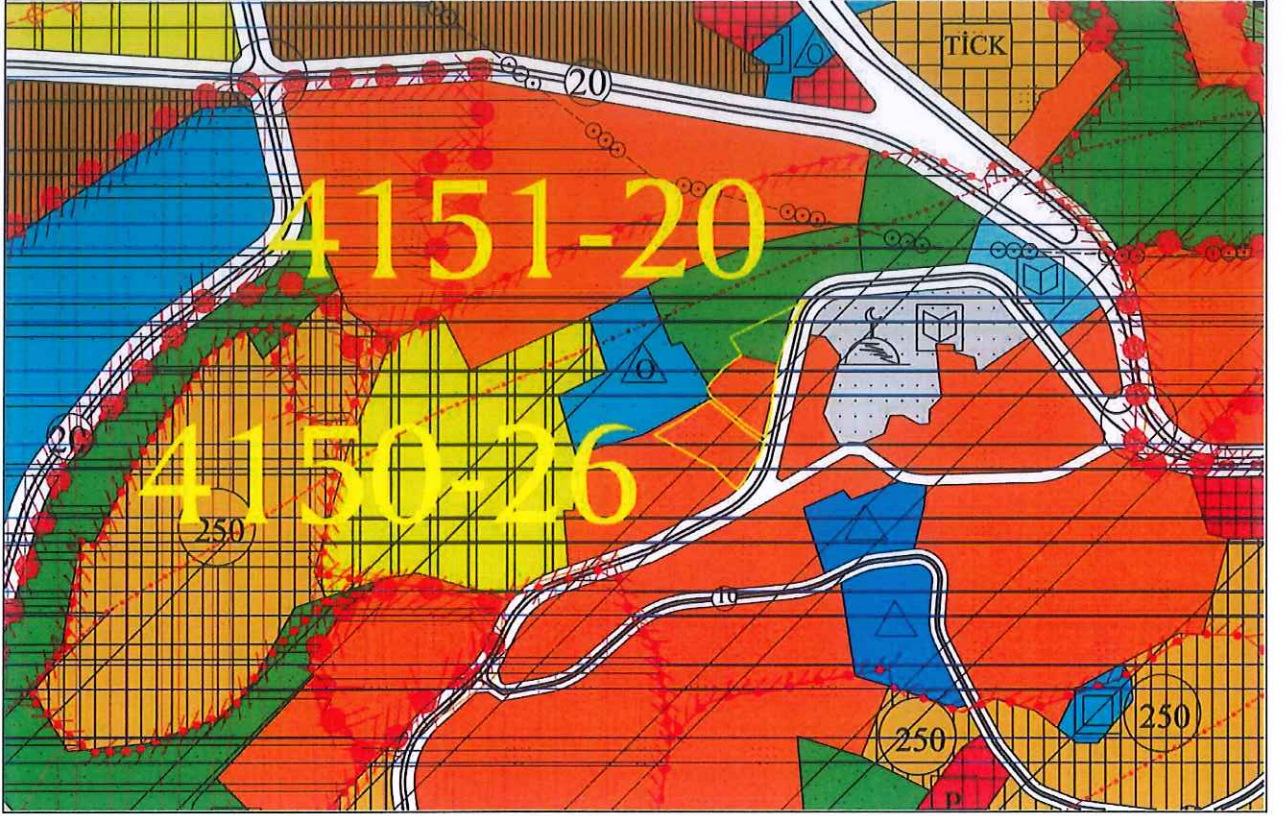
onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı örn.

Handwritten signature

2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

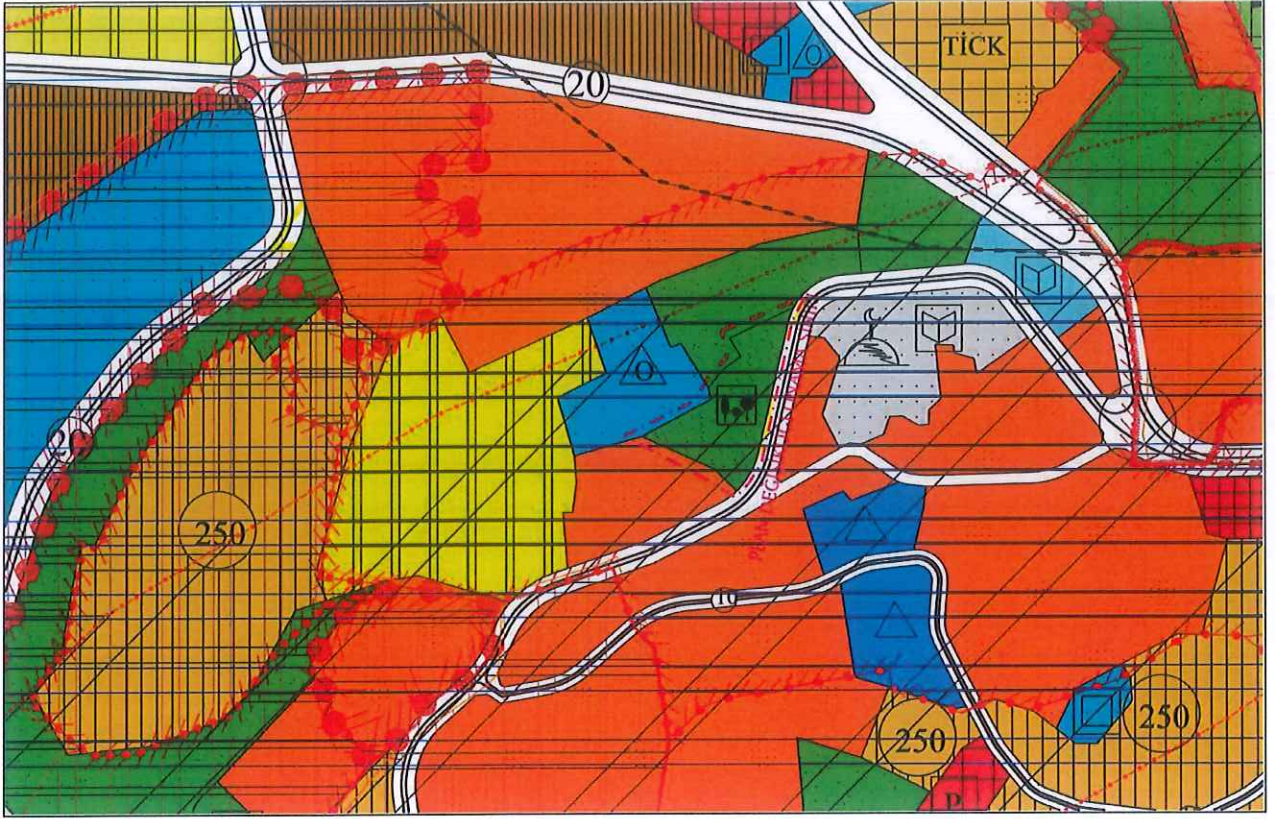
Çekirge Mahallesi 4151 ada 20 parsel, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarihle onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı içinde kısmen Turizm Tesis Alanında, kısmen Parklar ve Dinlenme Alanında, kısmen de 15 m'lik taşıt yolunda kalmaktadır.

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.

4151 ada 20 parsel ile 4150 ada 26 parseller ile ilgili olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2022 tarih ve 408 sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmesi kabul edilmiş olup, 2863 sayılı Yasa Gereği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiştir.



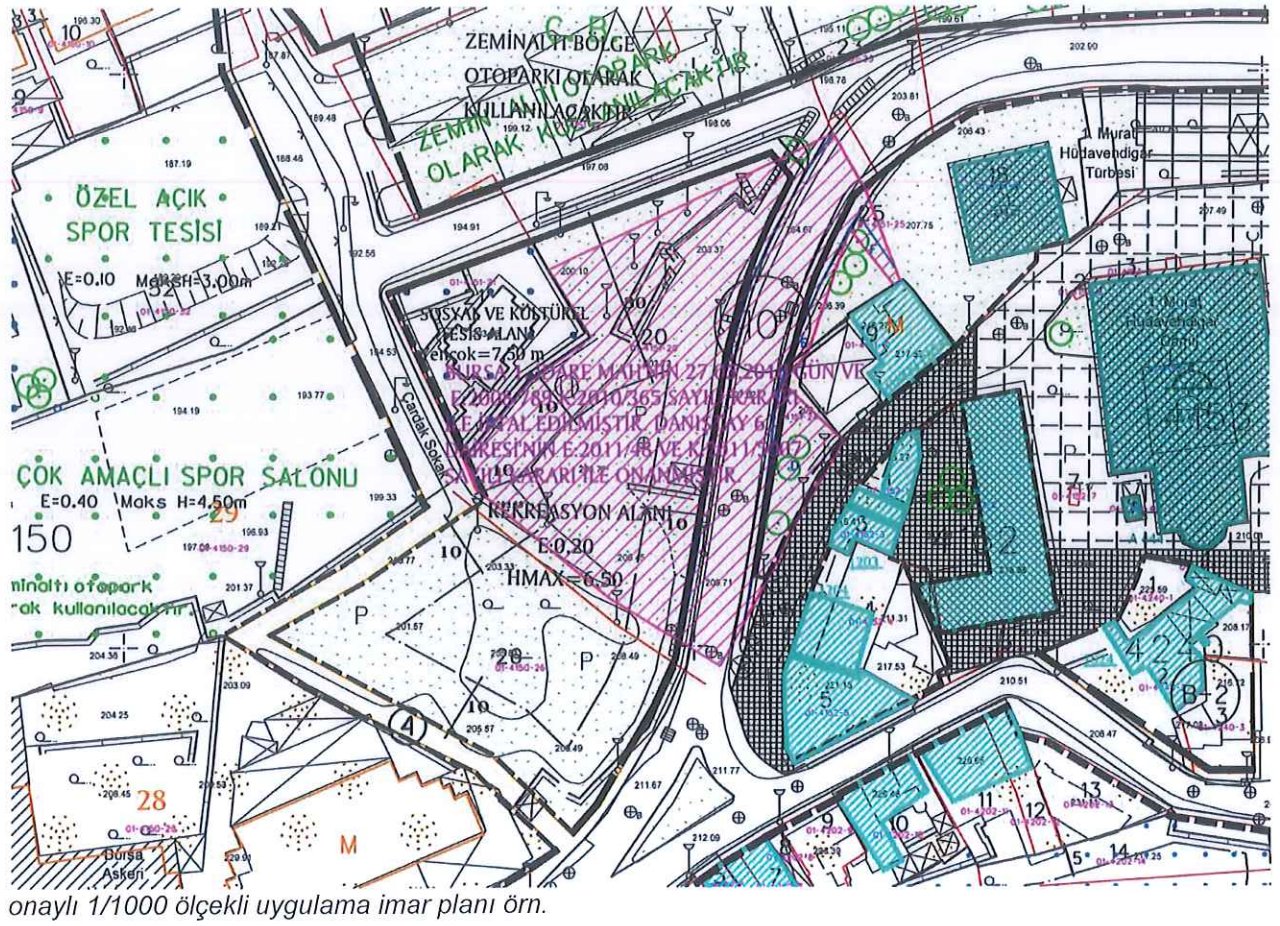
öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği örn.

2.5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4151 ada 20 parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 27.03.2002 tarih ve 1601049/210 sayılı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları İle Kentsel Sit Ve Doğal Sit Alanları Koruma-Geliştirme İmar Planı Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Sit Alanı içinde yapı yüksekliği-h=6,50 Emsal=0,20 Rekreasyon Alanı olarak yer almakta iken Bursa 1.İdare Mahkemesinin 2008/789 esas ve 2010/365 karar numaralı kararı ile adı geçen kararlar iptal edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi'nin 01.12.2011 tarih ve 2011/48 esas ve 2011/5007 sayılı kararı ile mahkeme kararının Onanmasına karar verilmiştir.

4150 ada 26 parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 18.07.2002 gün ve 16021049/211 sayılı ile onaylanan Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları ile Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanları Koruma Geliştirme İmar Planı kapsamında yapı yüksekliği-h=6,50 Emsal=0,20 Rekreasyon Alanı olarak yer almaktadır.

W



3. 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.

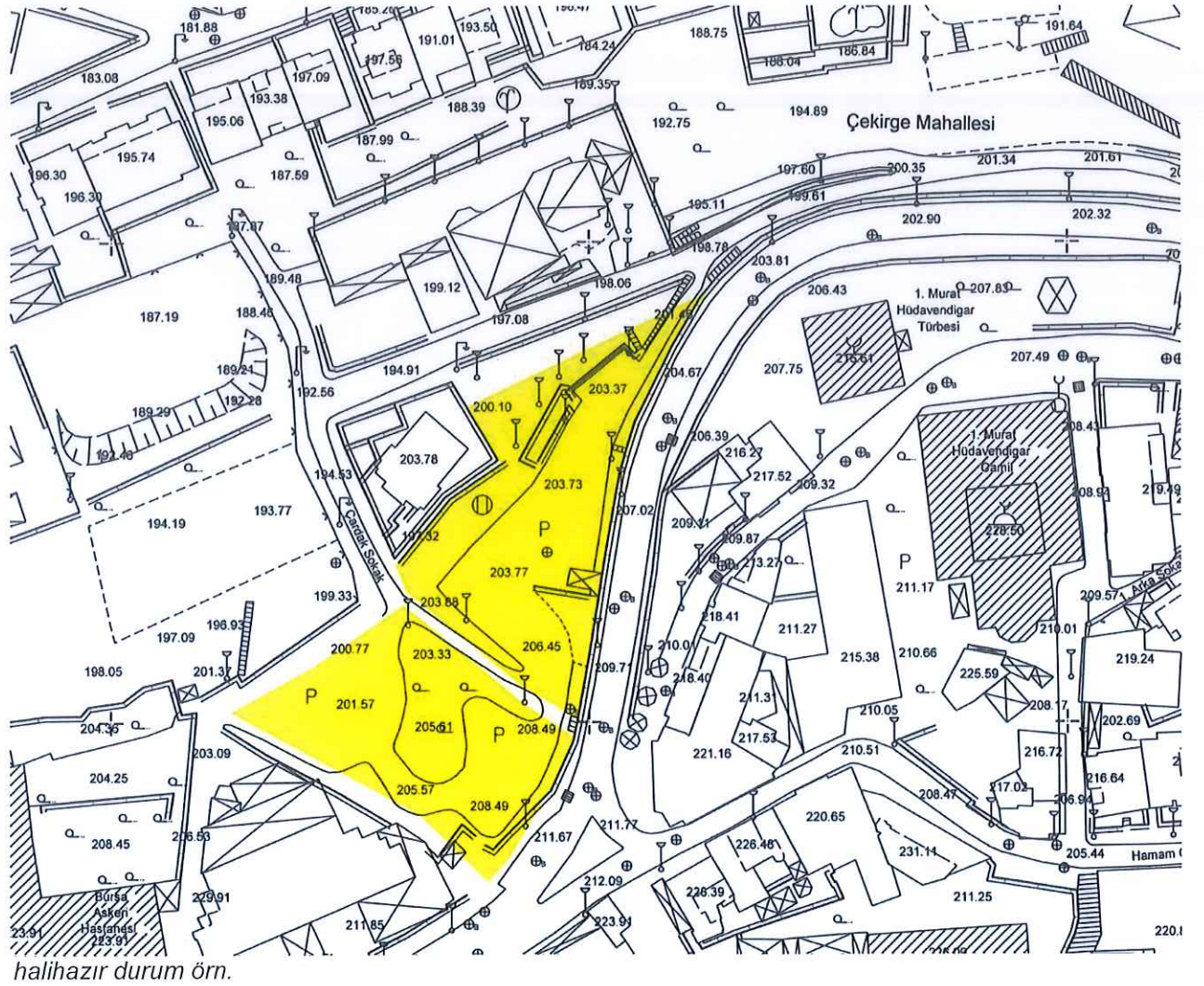
Bölgede Osmanlı Devleti'nin kuruluş yıllarında 1366 yılında yaptırılan 1 Murat Hüdavendigar Camii bulunmakta olup bu cami Bursa kentinin önemli bir değeridir. Çevresine hakim bir tepede kurulmuş olup kent silüetinde de önemli öge konumundadır, İzmir Yolu, Mudanya Yolunda Uludağ yamaçlarına bakıldığında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

Handwritten signature

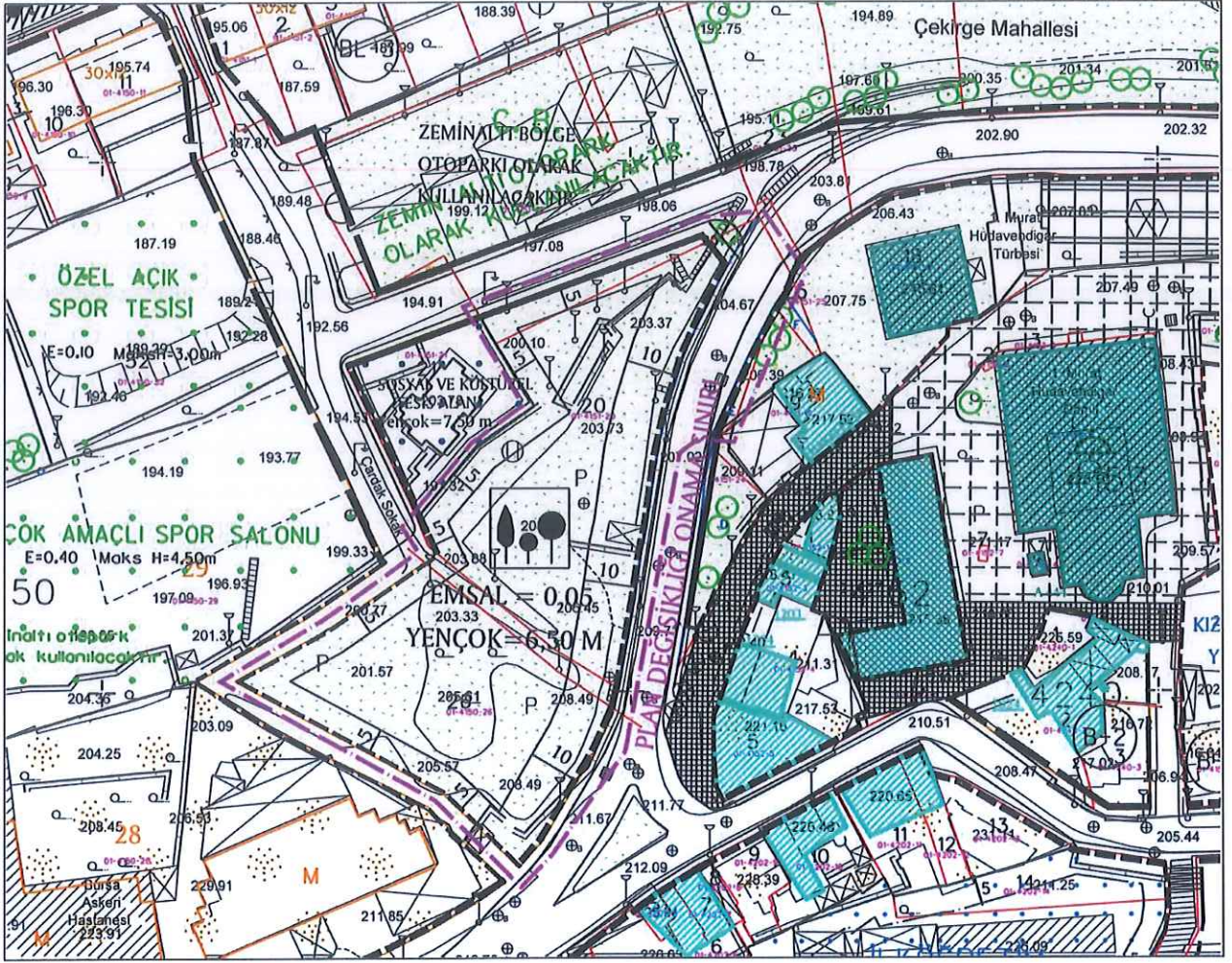
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2022 tarih ve 408 sayılı kararı ile 4151 ada 20 parsel ile 4150 ada 26 parseller ile ilgili olarak düzenlenmesi kabul edilmiş ve 2863 sayılı Yasa Gereği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiştir.



3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Çekirge Mahallesi 4150 ada 26 parsel, 4151 ada 20 parsel ile 22 parselin bir kısmı ve de arasındaki kadastral boşluğun Emsal=0,05 yapı yüksekliği - Yençok=6,50 m Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiş, yola cepheli kısımda imar hattı ve kadastral hat çakıştırılmıştır. "1- 4150 Ada 20 parselde yapılacak binanın çatı en üst mahya yüksekliği 1.Murat Caddesi'nin yol kotunu geçemez. 2- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilecektir." şeklindeki plan notları eklenmiştir.

Handwritten signature



Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği örn.

PLAN KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
REKREASYON ALANI	4501	4518

Plan Kullanım Tablosu