



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 328
Karar No : 15

ÖZETİ : Çekirge Mahallesi 4199 ada, 11 ve 29 parsellerde plan değişikliği

Belediye Meclisinin 07.01.2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/15 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"**MECLİS HAVALA TARİH VE KARAR NO:** Belediye Meclisi'nin 03.12.2025 tarih ve 638 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: Çekirge Mahallesi, 4199 ada 11 ve 29 parsellere ilişkin 1/500 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliği.

TALEP: 10.08.2023 tarihli ve 78820 sayılı dilekçe ile Çekirge Mahallesi, 4199 ada 11 parselin , 4199 ada 29 parsel ile tevhid yapılarak yapılaşabildiği fakat halihazırda 4199 ada 29 parselde 3 katlı yapının olduğu, mağduriyetin giderilebilmesi için 4199 ada 11 parsel için tevhid şartının kaldırılması talep edilmektedir. Çekirge Mahallesi, 4199 ada 11 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 18.07.2002 gün ve 16021049/210 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları ile Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanları Koruma Geliştirme İmar Planı değişikliği kapsamında; hmax:9.50m yapılaşma koşullu konut alanında, 1/500 ölçekli uygulama imar planında ise 4199 ada 11 ile 29 parsel tevhidli ve 70 m² taban alanlı kütle tanımlı alanda yer almaktadır. Çekirge Mahallesi, 4199 ada 29 parseldeki kütle formunun parsel sınırına göre düzenlenmesi, 4199 ada 11 parselde yer alan kütle formunun revize edilmesi ve tevhid şartının kaldırılması, "BKVKBK'na aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." plan notunun eklenmesi şeklinde hazırlanan 1/500 ölçekli Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları ile Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanları Koruma Geliştirme İmar Planı değişikliği, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarihli ve 209 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.06.2025 tarihli ve 794 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği, 2863 ve 5226 sayılı Yasalar gereği değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiş olup BKVKBK'nun 21.10.2025 tarihli ve 14714 sayılı kararı ile "İmar planı değişikliğinin kentsel sit dokusunda yapı yoğunluğunu artıracak etkisi olması, plan değişikliğinin teknik gerekçelere dayanmaması, ada bütününe yapı yoğunluğunu değiştirmesi nedeniyle 2863 sayılı yasa açısından uygun olmadığına, plan değişikliğinin ada bütününe yönelik hazırlanması halinde konunun yeniden değerlendirilebileceğine" karar verilmiştir. Yeniden yapılan inceleme neticesinde Çekirge Mahallesi, 4199 ada 11 ve 29 parsellerde 1/500 ölçekli koruma amaçlı imar planı kapsamında ayrı ayrı 60 m² büyüklüğünde kütle tanımlandığı, ancak, yeni parselasyon tablosunda 4199 ada 29 parsel parsel üzerinde 60 m² inşaat taban alanı tanımlandığı, ayrıca 4199 ada 11-29 parseller için ise 70 m² inşaat taban alanlı kütle tanımlandığı görülmektedir. Bu durum plan paftası ve tablo arasında çelişkiye sebebiyet vermektedir. Plan paftası üzerinde tanımlanan kütlelerin taban alanı toplamı 120 m² iken tablo üzerinde tevhidli olacak şekilde 70 m² olarak tanımlanmıştır.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 328
Karar No : 15

ÖZETİ : Çekirge Mahallesi 4199 ada, 11 ve 29 parsellerde plan değişikliği

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan incelemeler sonucunda; BKKVKBK'nun 21.10.2025 tarihli ve 14714 sayılı kararı içeriğinde belirtilen hususlar ve mevcut onaylı imar planı ile yapılaşma tablosunda belirtilen çelişkiyi giderebilmek amacıyla, Çekirge Mahallesi, 4199 ada 11 ve 29 parsellerdeki kütle formunun parsel sınırına göre düzenlenmesi, 4199 ada 11 parselde yer alan kütle taban alanının 55 m², 4199 ada 29 parselde yer alan kütle taban alanının ise 65 m² olacak şekilde revize edilerek tevhid şartının kaldırılması ve "BKKVKBK'nca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." plan notunun eklenmesi şeklinde hazırlanan 1/500 ölçekli Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları ile Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanları Koruma Geliştirme İmar Planı değişikliği, İmar ve Bayındırlık Komisyon toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası KUİP-161119700 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, BKKVKBK'nun 21.10.2025 tarihli ve 14714 sayılı kararı içeriğinde belirtilen hususlar ve mevcut onaylı imar planı ile yapılaşma tablosunda belirtilen çelişkiyi giderebilmek amacıyla, Çekirge Mahallesi, 4199 ada 11 ve 29 parsellerdeki kütle formunun parsel sınırına göre düzenlenmesi, 4199 ada 11 parselde yer alan kütle taban alanının 55 m², 4199 ada 29 parselde yer alan kütle taban alanının ise 65 m² olacak şekilde revize edilerek tevhid şartının kaldırılması ve "BKKVKBK'nca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." plan notunun eklenmesi şeklinde hazırlanan 1/500 ölçekli Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları ile Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanları Koruma Geliştirme İmar Planı değişikliği, 2863 ve 5226 sayılı yasalar gereği BKKVKB Kurulu'na iletilmek üzere 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 07.01.2026 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

ALİ METİN

Meclis Üyesi

Divan Katibi

ÖZGE KAYA

Meclis Üyesi

