



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2020 / 247
Karar No : 173

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Yenileme Amaçlı Kükürtlü 2. Etap Uygulama İmar Planı değişikliği

Belediye Meclisinin 08.03.2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/23 ncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALİ TARİH VE KARAR NO: Belediye Meclisi'nin 09.09.2020 tarih ve 458 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: Kükürtlü Mahallesi kentsel yenileme amaçlı kısmi revizyon çalışması.

TALEP: 1/1000 Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında kalan kentsel yenileme amaçlı Kükürtlü Mahallesi 2. Etap uygulama imar planında değişiklik çalışmasının başlatılması için Meclis Üyesi Cem Kürşad HASANOĞLU tarafından önerge verilmiştir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret+Konut Alanı, İlkokul Alanı, Özel Sağlık Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Akaryakıt+LPG Alanı, Park Alanı ve yol olarak düzenlenmiştir. 1/1000 Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında Ayrı Nizam, 5 kat Emsal=1,25 konut alanı, Özel Sağlık Tesisi, İlkokul, Resmi Kurum Alanı, Trafo, Akaryakıt-LPG İstasyonu Alanı, Park-Çocuk Bahçesi ve yol olarak düzenlenmiştir.

İNCELEME: Kükürtlü Mahallesinin bir kısmında 2017 ve 2018 yıllarında Kükürtlü Caddesi ile Mudanya Caddesi arasındaki adaların büyük bölümünde ve Kükürtlü Cami ile BursaRay İstasyonu arasındaki adalarda kentsel dönüşüm amacıyla imar planı değişikliği çalışması yapılmış ve onaylanmıştır.

Kentsel Dönüşümün bölgenin bütününde değerlendirilmesi ve aynı zamanda bütüncül uygulamalara olanak verecek şekilde öncelikle kentsel tasarım projesi hazırlanarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planında 2017 ve 2020 yıllarında değişiklik yapılmış idi, bu çalışmalar kapsamında Bölgede ana caddelere cepheli adalar Ticaret+Konut olarak iç taraftaki adalar konut alanı düzenlenmiş, zemin kat ticaret olarak düzenlenmiş ve de TAKS=0,50 ve Emsal=1,25 Yençok=24,50 metre, zemin katta ticaret fonksiyonu ile birlikte kentsel tasarım projesindeki ada bütününde ve parsel bazında olmak üzere hazırlanan yapılaşma şemalarına göre kütlenin yapılması ve otopark, silüet ve mimari plan notları ile birlikte düzenlemeler yapılmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Kükürtlü Mahallesi 1970 ve 1980'li yıllarda kurulmuş ve o yıllarda üst gelir grubunun konut alanı olarak kullanılan bölgesi iken, 1990'lı yıllarda binaların köhneleşmiş ve eski sahiplerinin bir kısmı kentin başka bölgelerine gitmiştir, bölgede başka yere gidemeyecek olan yaşlı nüfus kalmıştır, bina yaşları 40 ve üzerindedir, binaların fiziksel eskimesi ile birlikte depreme dayanıklı olduğu konusu da ciddi şüphelidir, en son 6 Kasım 2023 depremi sonrasında eski binaların yenilenmesinin gerekliliği ile korkunç şekilde yüzleşilmiştir, daha önceki yıllarda Mudanya Yolu ile Kükürtlü Caddeleri arasında kentsel dönüşüm yapılması amacıyla imar planı çalışması gerçekleşmiş ve bu kısımda inşaat çalışmaları başlamıştır, daha önceki imar planı çalışmasının devamı olarak bölgede aynı anlayışta plan çalışması devam etmiştir.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2020 / 247
Karar No : 173

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Yenileme Amaçlı Kükürtlü 2. Etap Uygulama İmar Planı değişikliği

Zübeyde Hanım Caddesi ile Kükürtlü Caddesi arasında kalan kısımda ve Çekirge Caddesi ile Kükürtlü Caddesi'ne cepheli adalar arasında kalan kısımlarda da Kentsel Tasarım Projesi hazırlanmış, her parsel için tek tek çözümler yapılmış, aynı doğrultuda imar planı kararları düzenlenmiştir, yollar genişletilmiş, nüfus yoğunluğu artmamış ve yeni park alanları düzenlenmiş, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak Zübeyde Hanım Caddesi ile doğusundaki adalar ve Çekirge Caddesine cepheli adalar Ticaret+Konut olarak, Çekirge Caddesi ile Kükürtlü Caddesi'ne cepheli adalar konut olarak planlanmış, Emsal=1,75 ve TAKS=0,50 ve Yençok=24,50 metre, Ticaret ayrılan oranın 0,50 olarak belirlenmiş, Kükürtlü Caddesi'nin çalışma sınırına giren kısmı 25 m olarak düzenlenmiş, kentsel tasarım projesinin yapılaşma şemasında öneri kütleler belirlenmiş, yine daha öncesinde otopark çözümü, silüet, vs gibi mimari detaylar ile ilgili hazırlanan plan notlarının yeni ilave edilen bölgedeki çalışmaya uygun olarak yeniden düzenlendiği şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli kısmi imar planı revizyon çalışması ve plan notları, Tescilli Sivil Mimarlık örneği parselleri ile ilgili kısımlarda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmek üzere ve "BKVKBK'NCA Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilecektir." notu ile birlikte İmar ve Bayındırlık Komisyon toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UIP-161009130 olan plan değişikliği ile ilgili hazırlanan raporun, 2863 ve 5226 sayılı yasalar gereği BKVKB Kurulu'na iletilmek üzere 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 08.03.2023 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi
ABDULLAH ÇALI

Divan Katibi
ZEYNEP KURT

Meclis Başkanı
MUSTAFA DÜNDAR

Meclis Üyesi

Meclis Üyesi

Belediye Başkanı

Alimür AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı