



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

UİP-161016975

Esas No : 2022 / 330 -2022/331
Karar No : 296

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Eski İzmir Yolu-
Uludağ Çıkış yolu Arası Uygulama
İmar Planı Revizyonu kapsamında
yenileme ve kentsel dönüşüm
çalışması yapılması

Belediye Meclisinin 03.05.2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/20 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALA TARİH VE KARAR NO: Belediye Meclisi'nin 09.11.2022 tarih ve 726 sayılı kararı ve 9.11.2022 tarih ve 727 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: Çekirge ve Hüdavendigar Mahalleleri 4568-4569-4570-4571-4572-4573-4574-4682-4683-4695-4696-4697-4698-4699-4700 adalar ile 4149-4150-4151-4575 adalar muhtelif parsellerde yenileme ve kentsel dönüşüm amaçlı kısmi revizyon çalışması.

TALEP: Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 27.03.2002 tarih ve 16021016/175 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu-Uludağ Çıkış Yolu Arası Revize İmar Planı kapsamında ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 18.07.2002 gün ve 16021049/210 sayı ile onaylı Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları ile Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanları Koruma-Geliştirme İmar Planı kapsamında kalan Çekirge ve Hüdavendigar Mahalleleri 4568-4569-4570-4571-4572-4573-4574-4682-4683-4695-4696-4697-4698-4699-4700 adalar ile 4149-4150-4151-4575 adalar muhtelif parsellerde yenileme ve kentsel dönüşümüne dayanak olacak revizyon çalışması için Meclis Üyesi Cem Kürşad HASANOĞLU tarafından önerge verilmiştir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023 tarihli ve 36 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahalleleri 4568-4569-4570-4571-4572-4573-4574-4682-4683-4695-4696-4697-4698-4699-4700 adalar ile Çekirge Mahallesi 4149-4150-4151-4575 adalar Ticaret-Turizm-Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliği sonrası söz konusu adalar ticaret-turizm-konut alanında kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2023 tarihli ve 139 sayılı kararları ile onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mah. 4568-4569-4570-4571-4572-4573-4574-4682-4683-4695-4696-4697-4698-4699-4700 adalar ile Çekirge Mah. 4149-4150-4151-4575 adalar Ticaret-Turizm-Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliği sonrası söz konusu adalar ticaret-turizm-konut alanında ve 4571 ada 11 parsel özel sağlık tesisi alanında kalmaktadır.

Çekirge ve Hüdavendigar Mahalleleri 4568-4569-4570-4571-4572-4573-4574-4682-4683-4695-4696-4697-4698-4699-4700 adalar ile 4149-4150-4151-4575 adalar muhtelif parseller onaylı Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 27.03.2002 tarih ve 16021016/175 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu-Uludağ Çıkış Yolu Arası Revize İmar Planı kapsamında ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 18.07.2002 gün ve 16021049/210 sayı ile onaylı Çekirge Sıcaksu Koruma Alanları ile Kentsel Sit ve Doğal Sit Alanları Koruma-Geliştirme İmar Planı kapsamında kalmakta ve plan değişikliği sınırları içinde kütle tanımlaması yapılmış h:9.50m, h:12.50m, h:15.50m 3 kat, 4 kat, 5 kat ve Taks:0.25 Kaks:1.25 ve 5m ön bahçe 3m yan bahçe mesafeli ayrıntı nizam 5 kat konut alanları, h:9.50m kütle tanımlaması yapılmış 3 kat turizm tesis alanı, park ve yeşil



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2022 / 330 - **2022/331**
Karar No : 296

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Eski İzmir Yolu-
Uludağ Çıkış yolu Arası Uygulama
İmar Planı Revizyonu kapsamında
yenileme ve kentsel dönüşüm
çalışması yapılması

alanlar, özel sağlık alanı, yol ve otoparklar bulunmaktadır.

İNCELEME: Çekirge ve Hüdavendigar Mahalleleri 4568-4569-4570-4571-4572-4573-4574-4682-4683-4695-4696-4697-4698-4699-4700 adalar ile 4149-4150-4151-4575 adaların bulunduğu bölgedeki yapı stoğunu çok eski olup, bölge 1999 yılı depremini yaşamıştır. Bölgede neredeyse yapıların tamamı deprem öncesi yönetmelik kapsamında ruhsat almıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6.(2) maddesi "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." Kapsamında 1/1000 Ölçekli planı yönlendirmek için 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli plan değişikliği çalışması yapılmış ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023 tarihli ve 36 sayılı kararı ile ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2023 tarihli ve 139 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Çekirge ve Hüdavendigar Mahalleleri 4568-4569-4570-4571-4572-4573-4574-4682-4683-4695-4696-4697-4698-4699-4700 adalar ile 4149-4150-4151-4575 adaların bulunduğu bölgedeki yapı stoğunun çok eski olması, 1999 yılı depremini yaşamış olması ve deprem öncesi yönetmelik kapsamında ruhsat alınmış olması yapı güvensizliğini beraberinde getirmiştir.

Kısmi plan revizyonu çalışması ile ekonomik, toplumsal, fiziksel, doğal ve çevresel koşullar birlikte ele alınarak planlama kararları kent bütününe yönelik kararlardan koparılmadan ayrıştırılmadan kent planı ile bütünleşik, tarihsel birikimi, kültürel zenginliği ve oluşmuş mahalle dokusunu, yerelin özellikleri ve özgünlüklerini koruyarak, kamu yararı ilkesine ve planlama ilkelerine ayırmsız biçimde uyularak konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması, can güvenliğinin sağlanmasını ve yaşam düzeyinin yükseltilmesini amaçlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6.(2) maddesi "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." Kapsamında 1/1000 Ölçekli planı yönlendirmek için 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli plan değişikliği çalışması yapılmış ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023 tarihli ve 36 sayılı kararı ile ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2023 tarihli ve 139 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bölgenin eğilimleri ve sıcak su bölgesine de yakınlığı dikkate alınarak mevcut kullanıcıların gerçekleştirecek dönüşüm sonucunda aynı alanda yaşamlarını sürdürebilmesini olanaklı kılacak, sürdürülebilir gelir yaratıcı olanaklar da yaratılmasına fırsat verilmesi için ticaret + turizm + konut fonksiyonlarının yer aldığı karma kullanım kararları getirilmiştir.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2022 / 330
Karar No : 296

- 2022/331

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Eski İzmir Yolu-
Uludağ Çıkış yolu Arası Uygulama
İmar Planı Revizyonu kapsamında
yenileme ve kentsel dönüşüm
çalışması yapılması

Kısmi plan revizyonu ile; bölgedeki kentsel dönüşüm çabalarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınması sağlanmış kentsel tasarım projeleri ile desteklenmesi ile bölgenin mekan kalitesi artırılmış, yapı stoğunun yenilenmesine fırsat verilmiş dolayısıyla olası deprem riskine karşı can güvenliği sağlanmış olup bu çalışmalar ve ağaç revizyonu çalışması kapsamında plan üzerinde belirtilen kütleler doku ve ağaçlar korunacak şekilde yeniden tasarlanmış otopark, silüet ve mimari projeleri yönlendirecek plan notları ile birlikte düzenlemeler yapılmıştır.

Bu kapsamda plan revizyonu çalışması kentsel sit sınırında kalan kısımlar için "BKVKBK'nca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." plan notu ile birlikte çizildiği şekli ile İmar ve Bayındırlık Komisyon toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; 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 03.05.2023 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi
SEMİH SATI

Divan Katibi
ABDULLAH ÇALI

Meclis Başkanı
MUSTAFA DÜNDAR

Meclis Üyesi

Meclis Üyesi

Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
KULLANILINDI
MUSTAFA AKTAŞ
Belediye Başkanı