



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019 / 447
Karar No : 131

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında kalan Kükürtlü Mahallesi 3877 ada, 1-2-4-5 parseller, 3876 ada, 1-2-3-9 parseller ile 3861-3862-3863-3875-3878-3882-3939-3940-3941-3945 adalarda plan değişikliği

Belediye Meclisinin 05.02.2020 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/30 ncu maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

MECLİS HAVALE TARİH VE KARAR NO: Belediye Meclisi'nin 04.12.2019 tarih ve 839 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU : Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 24.09.2019 tarih ve E.105009 sayılı ve 16.12.2019 tarih ve E.140776 sayılı yazıları ile, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 14.03.2001 gün ve 16021009/080 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında kalan Kükürtlü Mahallesi 3877 ada 1-2-4-5 parseller, 3876 ada 1-2-3-9 parseller ile 3861-3862-3863-3875-3878-3882-3939-3940-3941-3945 adalarda kentsel dönüşüm amacıyla hazırlanan ve Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.09.2017 tarih ve 518 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 27.09.2017 tarih ve 2870 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 22.08.2019 tarih ve 2018/1454 Esas sayılı kararı ile Yürütmenin Durdurulmasına karar verildiği ve sonrasında 24.10.2019 tarih ve 2018/1454 Esas ve 2019/982 sayılı kararı ile İptal edildiği bildirilmektedir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Emsal=1,25 konut alanı iken Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.09.2017 tarih ve 518 sayılı kararı ile, Kükürtlü bölgesinde dönüşüm projelerindeki taleplere cevap verilmesi için kentsel tasarım projesi çalışmaları doğrultusunda söz konusu ada ve parsellerde Ticaret+Konut olarak planlanarak, Kükürtlü Caddesinin genişliğinin 25 m olarak düzenlenerek, ayrıca kentsel tasarım projesine uygun olacak şekilde önerilen plan notları düzenlenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Kükürtlü Mahallesi'nde kentsel dönüşüm uygulamalarının bütüncül olarak gerçekleştirilmesi amacıyla Belediyemizde hazırlanan Kentsel Tasarım Projesine doğrultusunda Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.12.2017 tarih ve 738 sayılı kararı ile Kükürtlü ve Mudanya Caddeleri arasındaki adalarda da hazırlanan imar planı kararlarına uygunluk açısından söz konusu bölgede Kükürtlü Caddesi'nin 25 metre olarak düzenlediği, Mahkeme dosyasındaki bilirkişi raporunda da belirtildiği gibi bölgede yoğunluk değerlerinin aşılmadığı dikkate alınarak sosyal donatı alanları düzenlenerek, 3878 ada 5-10-11-12-13-14 parsellerde Belediyemizde yapılacak proje doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri+Yer Altı Otoparkı) düzenlemesinin yapıldığı, Kükürtlü Mahallesi 3877 ada 1-2-4-5 parseller, 3876 ada 1-2-3-9 parseller ile 3861-3862-3863-3875-3878-3882-3939-3940-3941-3945 adalarda Ayrık Nizam, Emsal 1,75 Ticaret+Konut olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği, daha öncesinde onaylanan plan notlarının 1. Maddesine "1.2-Zemin katlarda ticaret yapılması zorunlu olup, üst katlarda konut yapılabilir. Ticaret üstünde teras oluşması durumunda peyzaj projesi yapılması zorunludur." Notunun eklenmesi, 2. Maddesine "Yapılaşma şeması plan eki olup, aynı şekilde imar durum belgesinin de eki olacaktır." Notunun eklenmesi, ve devamındaki notun bina kitlesini ve KAKS'ı içerecek şekilde "Yerleşim şemasındaki kitle ve taban alanı büyüklüklerinde plandaki TAKS'I ve



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019 / 447
Karar No : 131

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında kalan Kükürtlü Mahallesi 3877 ada, 1-2-4-5 parseller, 3876 ada, 1-2-3-9 parseller ile 3861-3862-3863 -3875-3878-3882-3939-3940-3941 -3945 adalarda plan değişikliği

KAKS'I geçmemek koşuluyla \pm -%20'si kadar değişiklik yapılabilir." şeklinde yeniden düzenlenmesi, 5. Maddesinin ilk cümlesinin "En çok bina yüksekliği 8 Kattır." Şeklinde değiştirilmesi, 7. Maddesinin ikinci cümlesinin "Zemin kat yüksekliği 4.50 metredir." şeklinde değiştirilmesi, 14. Maddesine "İmar uygulamasında mevcut ağaçların rölövesi yapılacaktır. Mevcut ağaç dokusuna zarar vermeden bina yerleşim alanı belirlenecektir." Notunun eklenmesi, ve plan notlarına "19-Kükürtlü ve Mudanya Caddelerine cephesi olup, başka yola cephesi olmayan parsellerde otopark giriş-çıkışı yapılabilecektir. 20-Kükürtlü ve Mudanya Caddelerine cephesi olup, başka yola cephesi olmayan parsellerde yan ve arka bahçe mesafeleri hariç olmak üzere bina izdüşümü doğrultusundaki ön bahçe mesafesi zemin altında gömülü otopark olarak kullanılabilir. Ön bahçe mesafesinde uygun ağaçlandırma yapılacaktır. 21- Binalarda ortak kullanım alanları ve bahçe sulaması için yağmur suyu depolama sistemleri, ortak enerji ihtiyacını karşılamak için çatı güneş paneli ve konut içi gri su sistemlerinden en az ikisinin sağlanması zorunludur." Notlarının ilave edilmesi şeklinde düzenlenen 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve notları, İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-5399,19 olan plan değişikliği ile ilgili hazırlanan raporun, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 05.02.2020 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Divan Katibi

Ayşegül SEYRAN

Meclis Üyesi

Meclis Üyesi

