

KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; 119 ADA, 3-4-7-8-10 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında söz konusu parseller “Açık Spor Tesisi Alanı” olarak planlanmıştır.

Kestel Belediyesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmının fonksiyon değişikliği yapılarak “Ticaret Alanı”, olarak yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. Söz konusu talep üzerine 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parseller; D200 Bursa-Eskişehir Karayolunun güneyinde, Kurtuluş Caddesinin 190 metre kuzeyinde ve Kestel Kalesinin 700 metre kuzeydoğusunda konumlanmış olup, batı yönünde Bereket Caddesine cepheli konumdadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

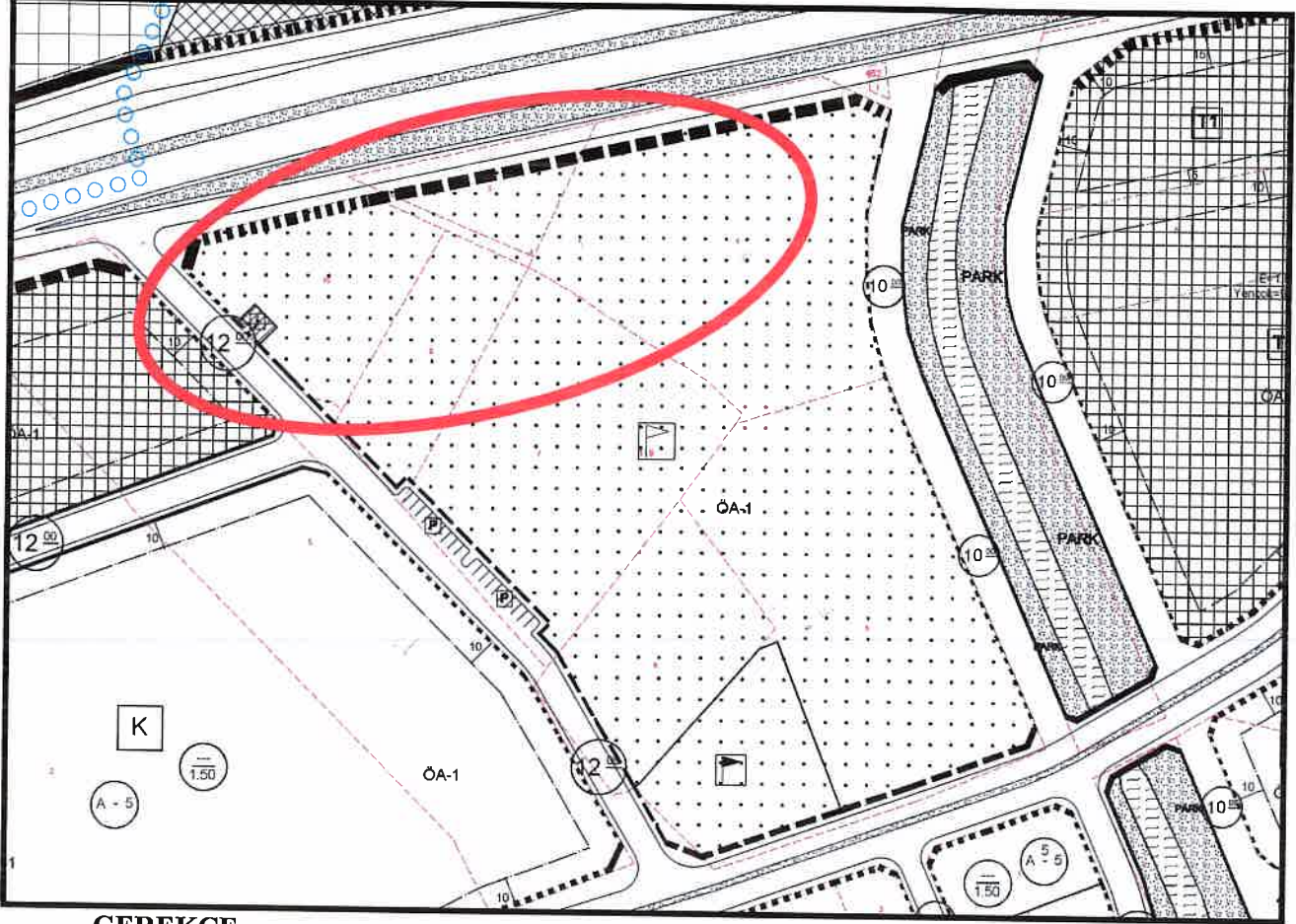


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Kale Mahallesi, 119 ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu Parseller; Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında “Açık Spor Tesisi Alanı” olarak planlanmıştır.

Sekil 2: Onaylı Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında söz konusu parseller “Açık Spor Tesisi Alanı” olarak planlanmıştır. Kestel Belediyesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmının fonksiyon değişikliği yapılarak “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik olarak plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Kestel Belediye Meclisi'nin 07.04.2017 Tarih ve 71 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 Tarih ve 1176 Sayılı Kararı ile onaylanan Kestel Revizyon İmar Planı 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre hazırlanmış olduğu,
- 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosununun

Tablo 1:14 Haziran 2014 Tarihinde Yürürlüğe Giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	1.50	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000
	Ortaokul	1.50	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000
	Gündüzlü Lise	1.75	6.000-10.000	1.75	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		
	Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
Olgunlaşma Enstitüsü									
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10,00		10,00		10,00		10,00	
	Park								
	Botanik Parkı								
	Hayvanat Bahçesi								
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.60	750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri								
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.50		0.75		1.00		1.00	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1.000	0.50	1.000	0.75	1.000	0,75	1.000
	Orta ibadet yeri		2.500		2.500		2.500		
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		0.50		0.50		0.50		0.50	

Şeklinde olduğu,

- Kestel Belediye Meclisi'nin 07.04.2017 Tarih ve 71 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 Tarih ve 1176 Sayılı Kararı ile onaylanan Kestel Revizyon İmar Planı 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre hazırlandığından, mevcut tabloda Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi bulunmadığından planlama alanı kapasite nüfusunun ihtiyacı olan Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi Alanının hesaplamalara dahil edilmediği,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde 17.05.2017 Tarih ve 30069 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik ile Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun

Tablo 2:14 Haziran 2014 Tarihinde Yürürlüğe Giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 17.05.2017 Tarihli Değişiklikle Ek-2 Tablosu

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARI ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI	m ² /kiş	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /Ağıl	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kiş	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /Ağıl	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kiş
		EĞİTİM TESİSLERİ ALANI							
		0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.80	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
		2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000
		2.00	6.000-10.000	3.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	3.00	6.000-10.000
			6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
			10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
		2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000
			2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
			3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR									
İLÇE BİRLERİ BÜYÜKLÜĞÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi								
	Park								
İL BİRLERİ BÜYÜKLÜĞÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Meydan	10,00		10,00		10,00		10,00	
	Semt Spor Alanı								
	Batınık Parkı								
	Maasra Yeri								
	Bahçesiz Alan								
	Hayvanat Bahçesi								
	Sanat Ormanı								
	Ağaçlandırılacak Alan	5,00		5,00		5,00		5,00	
	Fuar, Pavyon ve Festival Alanı								
	Hippodrom								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI									
	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Besamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlık Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.80	Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri								
	Hizmet/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri								
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI									
		0.75		1.00		1.25		1.50	
İBADET YERİ									
	Küçük ibadet yeri	0.50	1.000	0.50	1.000	0.75	1.000	0.75	1.000
	Orta ibadet yeri		2.500		2.500		2.500		2.500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)									
		1.00		1.25		1.50		2.00	

Şeklinde olduğu,

- 17.05.2017 Tarih ve 30069 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik ile Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Açık ve Yeşil Alanlarda “Semt Spor Alanı” asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına dahil olduğu,
- Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alandaki “Spor Alanı”, Semt Spor Alanı kapsamında olmadığı,
- Plan değişikliğine konu alandaki parsellerin Açık Spor Tesisi Alanı olarak planlandığı, 119 Ada 3-6-7-10 Nolu Parsellerin şahıs parselleri olduğu ancak yıllardır kamulaştırılmadığından mağduriyet söz konusu olduğu,
- Kestel Kaymakamlığı Gençlik Hizmetleri ve Spor İlçe Müdürlüğü'nün 19.04.2018 Tarih ve 65743741/225 Sayılı Görüşünün; “Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-5-6-7-8-10 Parsellerde mülkiyet sorunlarının giderilmesi ve spor alanının kamulaştırmasız kamu eline geçirilmesi amacıyla parsellasyon uygulaması yapılmak istendiği belirtildiğinden, yapılacak olan işlemlerin İlçe Müdürlüğü'nce sakıncasının olmadığı,”

Tespit olunmuştur.

Kestel Belediyesinin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

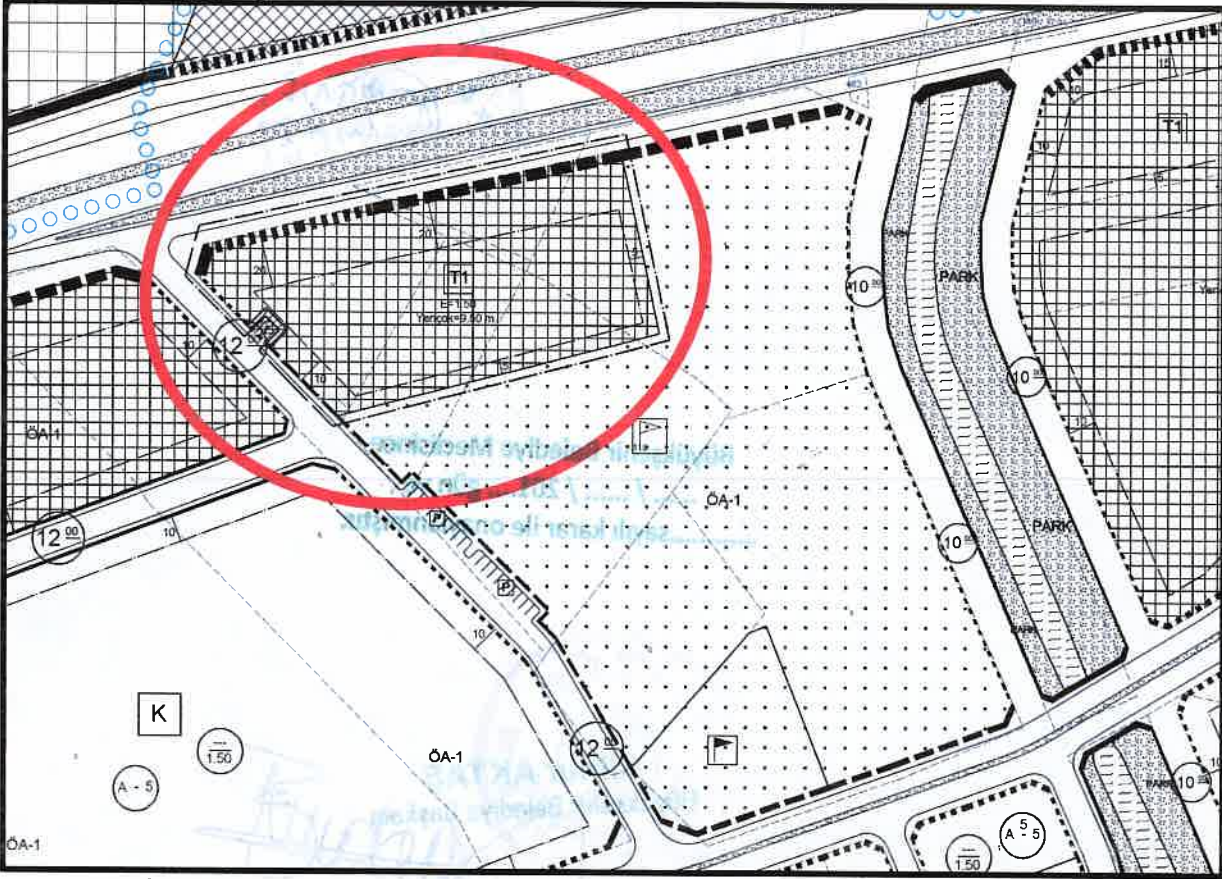
Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parsellere ilişkin Kestel Belediyesinin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

07.04.2017 Tarih ve 71 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 Tarih ve 1176 Sayılı Kararı ile onaylanan Kestel Revizyon İmar Planı 14 Haziran 2014 Tarih ve

29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre hazırlandığından, mevcut tabloda Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi bulunmadığından planlama alanı kapasite nüfusunun ihtiyacı olan Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi Alanının hesaplamalara dahil edilmediğinden şahıs mülkiyetinde olan ve yıllardır kamulaştırılmayan özel mülkiyetlerin mağduriyetinin de giderilmesi amacı ile Kestel Kaymakamlığı Gençlik Hizmetleri ve Spor İlçe Müdürlüğü'nün 19.04.2018 Tarih ve 65743741/225 Sayılı uygun görüşü doğrultusunda 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmı kuzey yönünde 20 metre, doğu ve güney yönünde 5'er metre, batı yönünde 10 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlı, E=1.50, Yençok=9.50 metre yapılanma koşullu "Ticaret Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.

Sekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo 3: Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Açık Spor Tesisi Alanı	9.059,96	0,00	-9.059,96
Ticaret Alanı	0,00	9.059,96	+9.059,96
Toplam Alan	9.059,96	9.059,96	0,00

Plan değişikliği önerisi ile Kestel Belediye Meclisi'nin 07.04.2017 Tarih ve 71 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 Tarih ve 1176 Sayılı Kararı ile onaylanan Kestel Revizyon İmar Planı 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre hazırlandığından, mevcut tabloda Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi bulunmadığından planlama alanı kapasite nüfusunun ihtiyacı olan Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi Alanının hesaplamalara dahil edilmediğinden, Spor Alanı azaltıcı nitelikte olmayıp, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.

Sayın **TEMEL**

A Grubu

Şehir ve Bölge Plancısı

Oda Sicil No: 1259

Dip.No: 17823-Y.Ü.

Plan İşlem Numarası

UIP-26.201,14.....

KESTEL BELEDİYE MECLİSİNİN

02 / 05 / 2018 gün

100 sayılı

Kararı ile uygun görülmüştür.

Semra ULCAN
Meclis Katibi

İsmail ÖZHAN
Meclis Kâtibi

Yeneri ACAR
Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisince

13 / 06 / 2018 gün ve

1651 sayılı karar ile onaylanmıştır.



Ali Nur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı