

## **KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; 325 ADA, 180-181-182-184-210-223 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller, 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; “Rekreasyon Alanı ve Yapı Yasaklı Alan” olarak planlanmıştır.

Söz konusu parseller malikleri parsellerine imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlatıp onaylatarak parsellerinin yapı yasaklı alan olmadığı, yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucunda Önlemlili Alan-2.1 olarak belirlendiğinden Belediyeden plan değişikliği yapılmasını, ilgili talebin Belediyesince yapılan değerlendirme sonucunda; bölgenin konut vb. alana ayrılmasının donatı alanlarının eksilteceği, artan nüfustan dolayı ilave donatı alanı ihtiyacı gerekeceği ve bunun söz konusu bölgede karşılanmasının mümkün olmadığından, parsellerdeki tanımlı yapı yasaklı alan taramasının kaldırılmasına ilişkin Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunularak, 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### **KONUM**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller; Kestel ilçe merkezinin doğusunda konumlanmış olup, Namık Kemal Caddesine cephelidir.

**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**

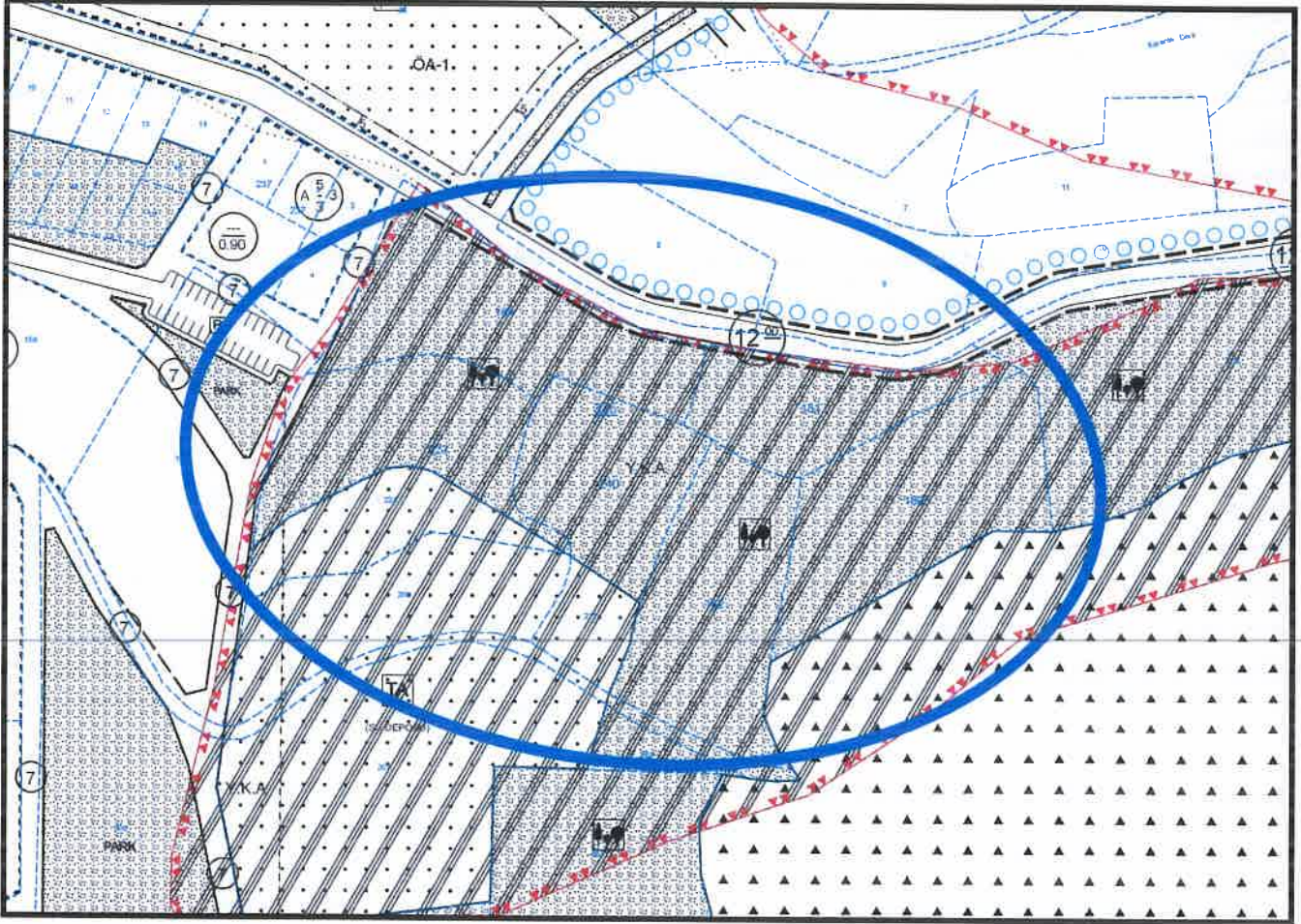


## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller, 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; “Rekreasyon Alanı ve Yapı Yasaklı Alan” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı Plan Örneği



## GEREKÇE

325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller malikleri parsellerine imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlatıp onaylatarak parsellerinin yapı yasaklı alan olmadığı, yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucunda Önlemler Alan-2.1 olarak belirlendiğinden Belediyeden plan değişikliği yapılmasını, ilgili talebin Belediyesince yapılan değerlendirme sonucunda; bölgenin konut vb. alana ayrılmasının donatı alanlarının eksilteceği, artan nüfustan dolayı ilave donatı alanı ihtiyacı gerekeceği ve bunun söz konusu bölgede karşılanmasının mümkün olmadığından, parsellerdeki tanımlı yapı yasaklı alan taramasının kaldırılmasına ilişkin Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parsellerin “Rekreasyon Alanı ve Yapı Yasaklı Alan” olarak planlanmış olduğu,

- 325 Ada 180 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 14.09.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
- 325 Ada 181 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 11.04.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
- 325 Ada 182 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 22.03.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
- 325 Ada 184 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 14.08.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
- 325 Ada 210 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 22.03.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
- 325 Ada 223 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 22.03.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
- Plan değişikliğine konu alanın mer'î planda “Rekreasyon Alanı ve Yapı Yasaklı Alan” olarak planlanmış olması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda Rekreasyon Alanının Açık ve Yeşil Alanlarda standartlar arasında yer alması nedeni ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiğinden, Yapı Yasaklı Alanın kaldırılarak “Rekreasyon Alanı” fonksiyonunun korunacağı,

Tespit olunmuştur.

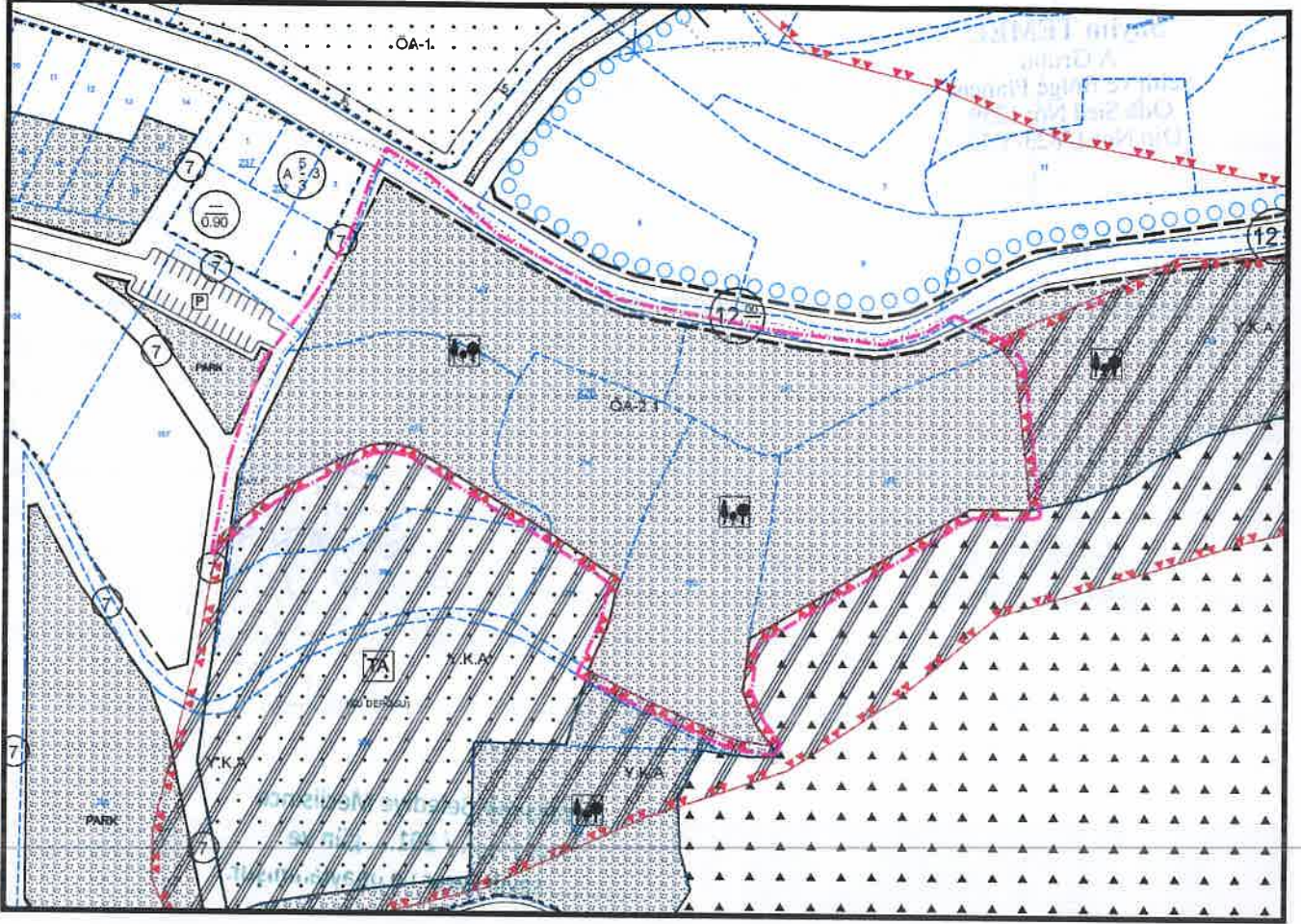
Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

#### **PLAN KARARLARI**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; Plan değişikliğine konu alanın mer'î planda “Rekreasyon Alanı ve Yapı Yasaklı Alan” olarak planlanmış olması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda Rekreasyon Alanının Açık ve Yeşil Alanlarda standartlar arasında yer alması nedeni ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiğinden, Yapı Yasaklı Alanın kaldırılarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak Önleml Alan Sınırı tanımlanmış olup, “Rekreasyon Alanı” fonksiyonu aynen korunmuştur.

Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Plan değişikliği önerisi plan genelinde sosyal ve teknik altyapı alanı dengesini bozmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur. Bilgilerinize arz olunur.

**KENTTASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK  
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.  
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304  
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA  
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

**Sayım TEMEL**  
A Grubu  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Oda Sicil No: 1259  
Dip.No: 17823-Y.Ü.

Plan İşlem Numarası  
UIP.-26201.18.....

KESTEL BELEDİYE MECLİSİNİN  
01/10/2018 gün  
168 sayılı  
Kararı ile uygun görülmüştür.

**Serhat UZCAN**  
Meclis Katibi

**İsmail ONAN**  
Meclis Katibi

**Yener ACAR**  
Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisince

22/11/2018 gün ve  
2712 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**Ahmet AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı