



**KESTEL İLÇESİ, ERDOĞAN MAHALLESİ, 109 ADA - 3 NOLU PARSEL İLE 1692 PARSELE İLİŞKİN TURANKÖY VE ERDOĞANKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**İli:** Bursa

**İlçe:** Kestel

**Mahallesi:** Erdoğan Mahallesi

**Plan Adı:** 1/1000 ölçekli Turanköy ve Erdoğan Köy Uygulama İmar Planı

**Ada, Parsel:** 109 Ada - 3 Parsel (Eski 1693 parsel) – 1692 Parsel

**Alanı:** 2366 m<sup>2</sup>

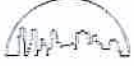
**PLANLAMA ALANININ KONUMU ve ULAŞILABİLİRLİK:**

Planlama çalışmasına konu olan alan, Bursa İli, Kestel İlçesi, Erdoğan Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu parsel Bursa – Yenişehir Devlet Karayolu üzerinde olup Yenişehir İlçesinin Bursa - Ankara Devlet Yoluna bağlandığı kavşakta yer almaktadır.

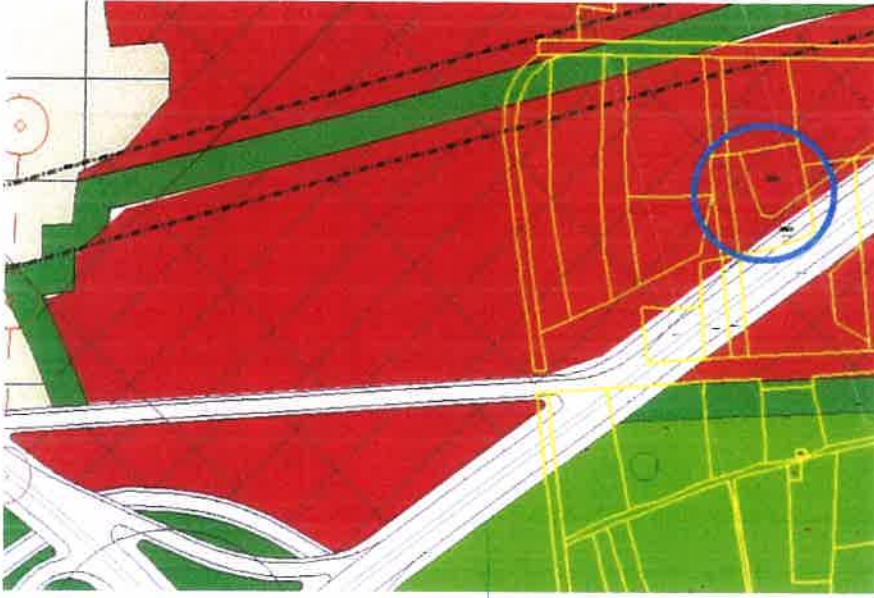
Plan değişikliği yapılan parsel, konum olarak önemli bir kavşak bölgesinin hemen öncesinde ve ulaşılabilirliği yüksek nitelikte olan bir konuma sahiptir.



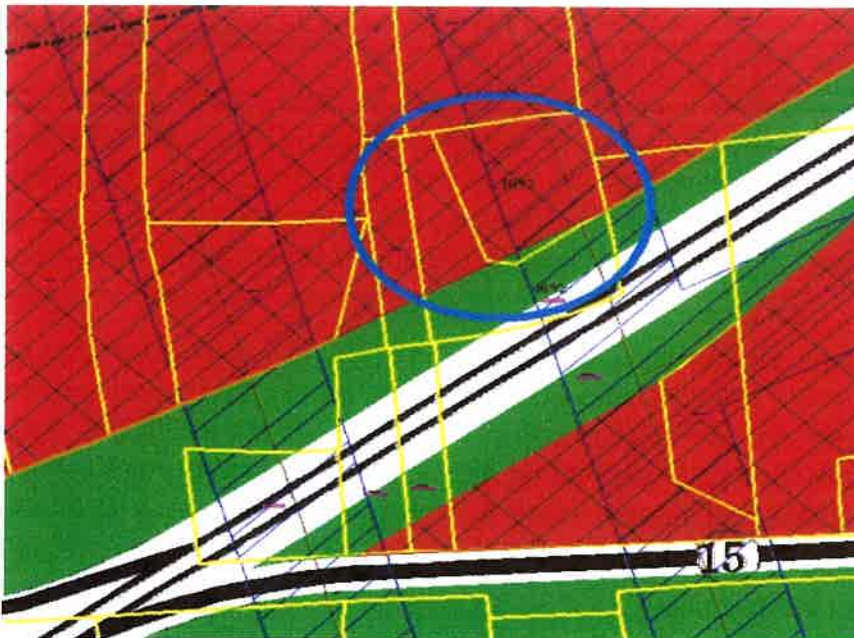
**Planlama Alanı Uydu Görüntüsü Paftası**

**YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI:****1/25 000 NAZIM İMAR PLANI KARARI:**

109 Ada - 3 nolu parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 tarih ve 687 sayılı kararı ile onaylanan ve yürürlükteki, 1/25 000 ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, “Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır.

**1/25 000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Plan Örneği****1/5 000 NAZIM İMAR PLANI KARARI:**

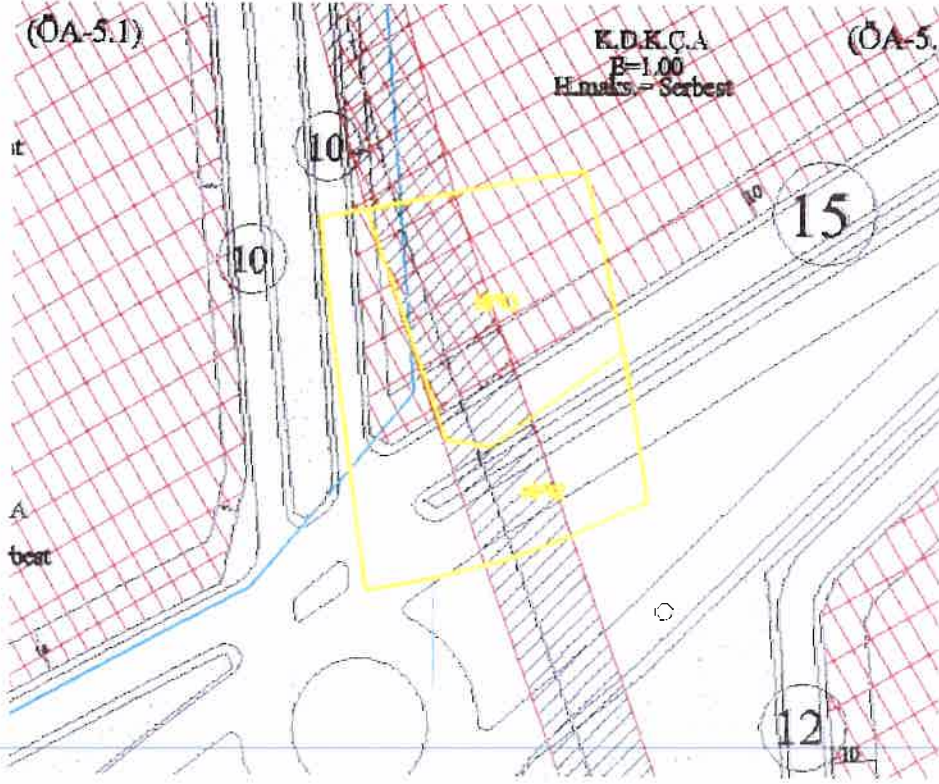
109 Ada - 3 nolu parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 tarih ve 694 sayılı kararı ile onaylanan ve yürürlükteki Kestel Doğu Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, “Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır.

**1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Plan Örneği**



### 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI KARARI:

109 Ada - 3 nolu parcel yürürlükteki 19.03.2017 tarih ve 270 sayılı BBMK onaylı, Turanköy ve Erdoğanköy 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, "Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve E=1.00 H.max= Serbest olarak düzenlenmiştir.



**1/1000 Uygulama İmar Planı Örneği**

### **PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ:**

Söz konusu parcel, yukarı da belirtildiği gibi Bursa – Yenişehir Devlet Yolu üzerinde kalmaktadır. Geçtiğimiz 8-10 yıl içerisinde Bursa Yenişehir Havaalanının faaliyeti geçmesi için yapılan çalışmalar sırasında Bursa – Yenişehir Devlet Yolu yapılan çalışmalar sonucunda bölünmüş yol olarak düzenlenmiştir. Bu çalışmalar sırasında da plan değişikliğine konu olan bölgede de Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü tarafından yol güzergâhı üzerinde kalan parseller için kamulaştırma çalışmaları yapılmış bulunmaktadır.

Bu çalışmalar sırasında ise "Yol" olarak kamulaştırılan ve artık parcel konumunda kalan kısımlar, maddi hata olarak parcel numarası olarak yolda kalmasına rağmen parcel olarak tescil edildiği belirlenmiştir. Turanköy ve Erdoğanköy için yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları sırasında da bu parsellerin bir kısmı plan değişikliğine konu olan "eski 1693 parcel, yeni 109 Ada – 3 Nolu parcel" gibi yol olarak kamulaştırılmış parseller ile "ihdas" edilme sorunu ile karşı karşıya kalmıştır.

Bilindiği gibi 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Kamulaştırma Kanununun ilgili maddeleri gereği "**kamulaştırma yapılan alanlar amacı dışında kullanılamaz**" hükmü bulunmaktadır. Bu nedenle plan değişikliğine konu olan 109 Ada – 3 Nolu parcel ile imar planı gereği ihdas



edilmesi gereken ve yol olarak kamulaştırılan Karayolları Bölge Müdürlüğüne ait 1692 parsel yaklaşık 3054 m2 olup bu parselinde yaklaşık 525 m2 si, onaylı 1/1000 Ölçekli Turanköy ve Erdoğanköy Uygulama İmar Planında "Konutdışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda yol olarak kamulaştırılıp ancak uygulama imar planı ile fonksiyon değişikliği yapılan 1692 parselin bir kısmının kamulaştırma kararı doğrultusunda kullanılabilmesi için 1/1000 Ölçekli Turanköy ve Erdoğanköy Uygulama İmar Planında plan değişikliği düzenlemesinin yapılması gerekliliği doğmuştur.

### PLAN KARARLARI

Kestel İlçesi, Erdoğan Mahallesi 109 Ada - 3 Parsel için hazırlanan öneri 1/000 Ölçekli Turanköy ve Erdoğanköy Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifinde, parseldeki yapılaşma koşulları aynen korunmuş olup sadece daha Karayolları 14.Bölge Müdürlüğüne yol olarak kamulaştırılması yapılan 1692 nolu parselin "Konutdışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlenmiş yaklaşık 525 m2 lik kısmı öneri uygulama imar planı değişikliğinde "Yol Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine ile birlikte Plan Hükümleri aşağıda belirtildiği şekilde yeniden düzenlenmiştir.

### GENEL HÜKÜMLER;

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİĞE GÖRE UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEYECEK VE İNŞAATA BAŞLANILMAYACAKTIR.

**Have Plan Notu**

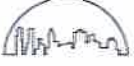
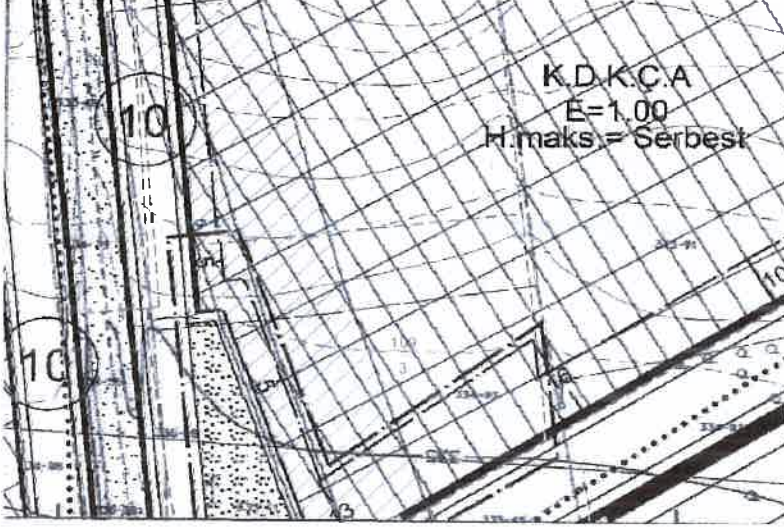
### KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA;

~~İNŞAAT ÇEKME MESAFESİ; BOTAŞ BORU HATTINDAN MİN.20M., KOMŞU PARSELLERDEN MİN.5M.'DİR. YOLLARDAKİ ÇEKME MESAFELERİNDE PLAN ÜZERİNDE İŞARETLENEN ÖLÇÜLERE UYULACAKTIR.~~

**İptal Edilen Plan Notu**

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ; BOTAŞ BORU HATTINDAN EN AZ 13,5 METRE, KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN EN AZ 25 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 5 METRE, YOL CEPHELERİNDEN İSE EN AZ PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİDİR.

**Have Edilen Plan Notu**

**1/1000 Ölçekli Turanköy ve Erdoğanköy Uygulama İmar Planı Değişiklik Örneği**

Yapılan düzenleme sonucunda oluşan arazi kullanım değerleri aşağıda ki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı	2891	100	2366	81.85
Yol (kaldırım ve pasif yeşil)	0	0	525	18.15
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>2891</b>	<b>100</b>	<b>2891</b>	<b>100</b>

Hakan KOYUNLULAR  
A Grubu  
Şehir Plancısı  
Çamlıca Mah. Erdel Sk. Kullukent 1 St.  
E Blok No. 73 Nilüfer/BURSA  
ÇEKİRGE V.D. 5810145758

Plan İşlem Numarası  
UIP-11.521,7

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

Serkan  
Meclis Katibi

İsmail  
Meclis Katibi

Yener  
Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisince

26/12/2018. gün ve  
3105 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı