

ASA İmar Planlama
Etüd Danş. İnş. Mob. San. ve Tic. Ltd. Şti.

BURSA İLİ, KEŞTEL İLÇESİ,
GÖZEDE MAHALLESİ 114 ADA 55, 56, 57
VE 58 PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI

ASA
ETÜD - DANIŞMANLIK - İNŞAAT
MOBİLYA - SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ.
Döğenbey Mah. Masim İşcan Cd.
Bursa İl Merkezi No: 9/503
Osmangazi, BURSA
Odo Sic. No: 4622 Dip. No: 11156
TEL: 0 224 711 95 11 FAX: 0 224 711 95 12
Kültür V.D. No: 0860465421


Safiye DEMİRLİ
Meclis Katibi


Yasin Burak GEZER
Meclis Katibi

Plan İşlem Numarası:
UIP- 3.8215.....

Kestel Belediye Meclisi'nin 11.6.2019
tarih ve 114.. sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

İlçe Belediye Başkanı


Önder TANIR
Mimar
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18.07.2019 tarih ve 925.. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Kestel ilçesi, Gözede mahallesinde 1/1000 ölçekli H22-C-11-B-2-A paftasında,

X=4 446 100 - 4 446 300,

Y= 439 400 - 439 600, koordinatları arasında kalan yaklaşık 4103.140 m²'lik bir alandır. Planlama alanı Gözede Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin güney-doğusunda, Uludağ'ın kuzeyinde, Kestel ilçe merkezinin güney-doğusunda, Gözede Köy yerleşik alanının kuş uçuşu 750 metre güney-doğusunda bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2. PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu 114 ada 55, 56, 57 ve 58 parseller Gözede Mahallesi sınırları içerisinde köy yerleşik alanının kuş uçuşu 750 metre güney-doğusunda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde orman ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Tarımsal üretim kapasitesi düşük olan eğimli taşınmazın, bölgenin kalkınmasına katkı sağlaması ve bölgenin potansiyelinin değerlendirilmesi amacıyla kırsal turizm yatırımlarına olanak sağlaması için 114 ada 55, 56, 57 ve 58 parseller de Bursa Büyük Şehir Belediyesinin Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Bu kapsamda ilgili kurumlardan alınan ve planlamayı yönlendirecek kurum görüşleri şu şekildedir;

-Bursa Valiliği İl Gıda Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12.042018 tarih, E.3921824 sayı ve "Görüş" konulu yazısında "... Söz konusu talep 20/12/20188 tarih ve

İTKK-2018/12-114 sayılı toprak koruma kurulu kararı ile 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanununun 13.maddesi kapsamında istenilen amaçla tarım dışı kullanılması uygun görülmüştür.” denmektedir.

-UEDAŞ 09.04.2018 tarih, 16212 sayı ve “Kestel, Gözede Mahallesi, 114/55-56-57-58 parseller hk.” konulu yazısında sakınca olmadığı belirtilmektedir.

-Orman ve Su İşleri Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2018 tarih, 110473 sayı ve “Günübirlik Tesis Alanı” konulu yazısında sakınca olmadığı belirtilmektedir.

-Kestel Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 20.04.2018 tarih, E.47856 sayı ve “Günübirlik Tesis Alanı” amaçlı “Görüş (Nazım İmar Planı) konulu yazısındailgili kurum ve kuruluşlara ait görüşlerin uygun neticelenmesi halinde söz konusu nazım imar planının yapılmasında idaremizce de sakınca görülmemektedir.” denmektedir.

-BURSAGAZ 20.04.2018 tarih, 981 sayı ve “Altyapı bilgi paylaşım hakkında” konulu yazısında “.... Söz konusu alan kapsamında doğalgaz alt ve üst yapı yatırımlarımız bulunmamaktadır.” denmektedir.

-Bursa Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü'nün 16.04.2018 tarih, 1:150 sayı ve “Plan Değ.-Kestel-Gözede-114/55-56-57-58” konulu yazısında “ Koyuya ilişkin İdaremizin MEOP ve TAKBİS programında yapılan incelemede Kestel ilçesi Gözede Mahaltesinde Bulunan 114 ada 55,56,57 ve 58 parsel sayılı taşınmazların Hazine adına kayıtlı olmadığı anlaşıldığından plan değişikliği hakkında bir değerlendirme yapılmamıştır.” denmektedir.

-TEİAŞ Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 18.04.2018 tarih, E.168266 sayı ve “Görüş” konulu yazısında “... Söz konusu parsellerin sınırları dâhilinde geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” denmektedir.

-BURSA Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2018 tarih, E.10823 sayı ve “Kestel İlçesi Gözede Mahallesi” konulu yazısında “... Söz konusu tesisin yapılacağı parseller Gölbaşı Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. İlgili barajdan hâlihazırda kurumumuzca içme ve kullanma suyu temin edilmemektedir. Ancak Gölbaşı Barajının içme suyu amaçlı kullanımına ilişkin DSİ. 1.Bölge Müdürlüğüne gerekli bilgiler aktarılmış olup barajın yükseltilmesi ile ilgili planlama çalışmaları devam ettiğinden konunun su kirliliği Kontrol Yönetmeliği Çerçevesinde değerlendirilmesi için DSİ. 1.Bölge Müdürlüğü görüşünün alınması uygun olacaktır.” denilmektedir.



-DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 03.05.2018 tarih, 309078 sayı ve "İmar İşleri" konulu yazısında "...söz konusu taşınmazların tamamının Gölbaşı Barajı Deliçay Regülatörü Devirasyonu Uzun Mesafeli Koruma Alanı (İlk 3km Dışı) içerisinde kaldığı belirlenmiş olup bahse konu alanlarda "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptali edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir" denmektedir.

-BOTAŞ'ın 17.04.2018 tarih, E.1863479/16267 sayı ve "Çalışmaya Başlama İzni" konulu yazısında "... Bahse konu alanda yeraltı ve yerüstü tesisimizin bulunmamakta olup yapılacak olan imar planı çalışması kurulumuzca uygun görülmektedir." Denmektedir.

-Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02.05.2018 tarih, E.171593 sayı ve "Kestel, Gözede Mahallesi, 114/55-56-57-58 parseller hk." konulu yazısında "... Söz konusu parseller mevcut ve planlanan devlet ve il yolu güzergâhları dışında kalmaktadır." Denmektedir.

-ELEKTRİK ÜRETİM AŞ'ın 12.04.2018 tarih, E.17883 sayı ve "Bursa Kestel Gözede İmar Planı" konulu yazısında " ... Söz konusu alanda bir tesisimiz, plan yâda projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir.

-Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 18,05.2018 tarih, E.433662 sayı ve "Günübirlik Tesis Alanı" konulu yazısında sakınca olmadığı belirtilmektedir.

-MSB. Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 09.05.09 tarih ve 222407-18/Eml. Ş. sayı ve "İmar Planı Çalışması (Bursa Kestel)" konulu yazısında "... Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (jandarma genel komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." denmekte.

-Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.04.2018 tarih, E.6924 sayı ve "İdari" konulu yazısında "...söz konusu taşınmazda 3621 sayılı kıyı kanunu uygulamasına dair yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlı yapılan ve kıyı kenarı çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

İlgi yazıda bahsi geçen taşınmazların bulunduğu alanlar Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenme olup; Söz konusu alanda mevcut onaylı "Doğal Sit" kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu alanlarda yapılacak olan projelerle ilgili olarak, 2872 sayılı Çevre kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan /çıkartılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması. Meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir projenin yapılması planlandığında; proje sahibi tarafından yeniden Valiliğimizin (Çevre ve Şehircilik il müdürlüğü) görüşünün alınması ve Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması hususunda; Bilgilerinizi rica ederim." denmektedir.

Söz konusu 3194 sayılı kanunun 8/b maddeleri kapsamında, nazım imar planı kararlarına uygun olarak "Günöbirlik Tesis Alanı" planlı alanın yapılaşma şartlarının belirlenmesi amaçlanmaktadır.

3.MEV CUT İMAR DURUMU

Bahse konu parsel 1/100000 Çevre Düzeni Planında "Diğer Tarım" alanında kalmaktadır. (Bkz. Şekil-2)

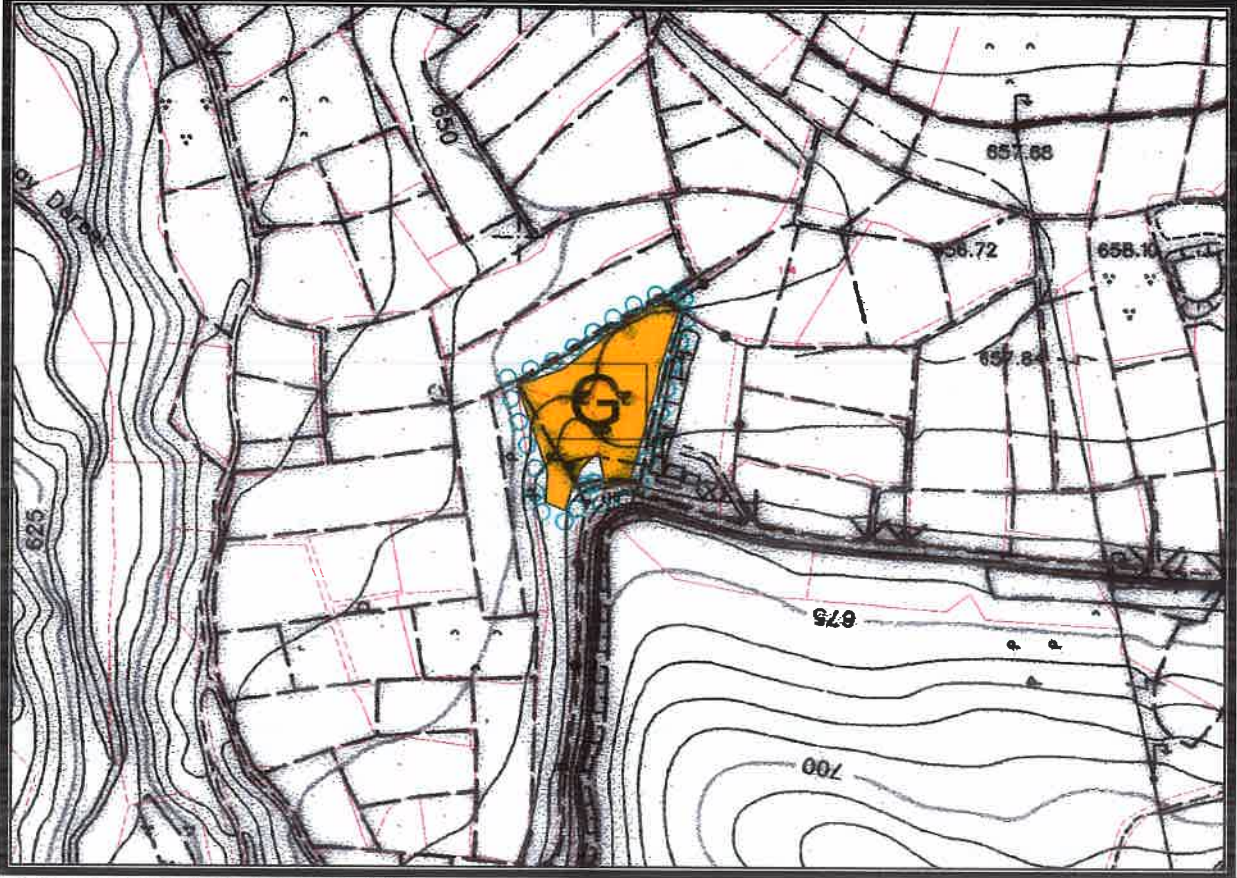
Şekil-2 Mevcut 1/1000 000 Çevre Düzeni Planı.



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 114 ada 55, 56, 57 ve 58 parseller “Günübirlük Tesis Alanı” ve 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil-3)

Taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır.

Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.

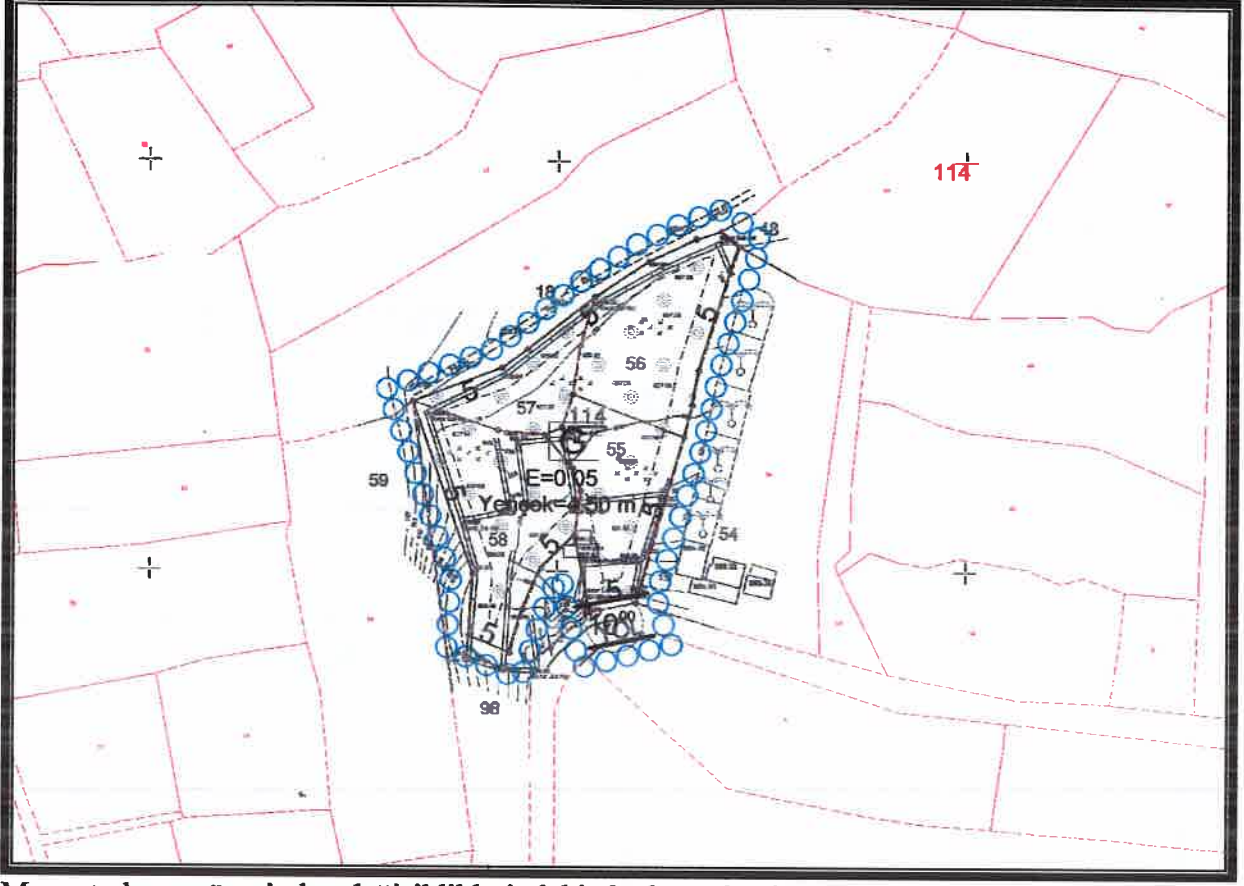


4.PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan ile 114 ada 55, 56, 57 ve 58 parseller Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan Nazım İmar Planına uygun olarak “Günübirlük Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Yapı yaklaşma sınırı tüm cephelerde 5 metre olarak planlanmıştır. Yapılaşmada ihtiyaç duyulan zorunlu tesisler için $E=0.05$ ve $Yençok=4.50$ metredir. Planlamaya konu taşınmazların hâlihazır da cephe aldığı kadastral yol 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklik Günübirlük Tesis Alanı olduğu için ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir. (Bkz. Şekil-4)



Şekil-4 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Diğer Tarım Alanı	4103.140	-----
Günübirlik Tesis Alanı	-----	4082.654
Yollar	-----	20.485
TOPLAM	4103.140	4103.140

5. PLAN NOTLARI

1. Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
2. İçme Kullanma Suyu Havzalarının Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
3. Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. 2872 sayılı Çevre kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan /çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulacaktır.