

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ,  
651 ADA, 1 NOLU PARSELE AİT;  
ORHANIYE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**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 5891 Tic.Sic.No: 55719

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

*Safiye D. Z. Z.*  
Meclis Katibi

**Yasin Burcak GEZER**  
Meclis Katibi

*[Signature]*

Plan İşlem Numarası:  
UIP-16526216

Kestel Belediye Meclisi'nin  
03/01/2020 Tarih ve 18 Sayılı  
Kararı ile uygun bulunmuştur.

**Önder TANIR**  
Kestel Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

12/11/2010 Tarih ve 1661 Sayılı  
Kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



**KENTTASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT  
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
" A Grubu Şehir Planlama "

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ,**

**651 ADA, 1 NOLU PARSELE AİT;**

**ORHANIYE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

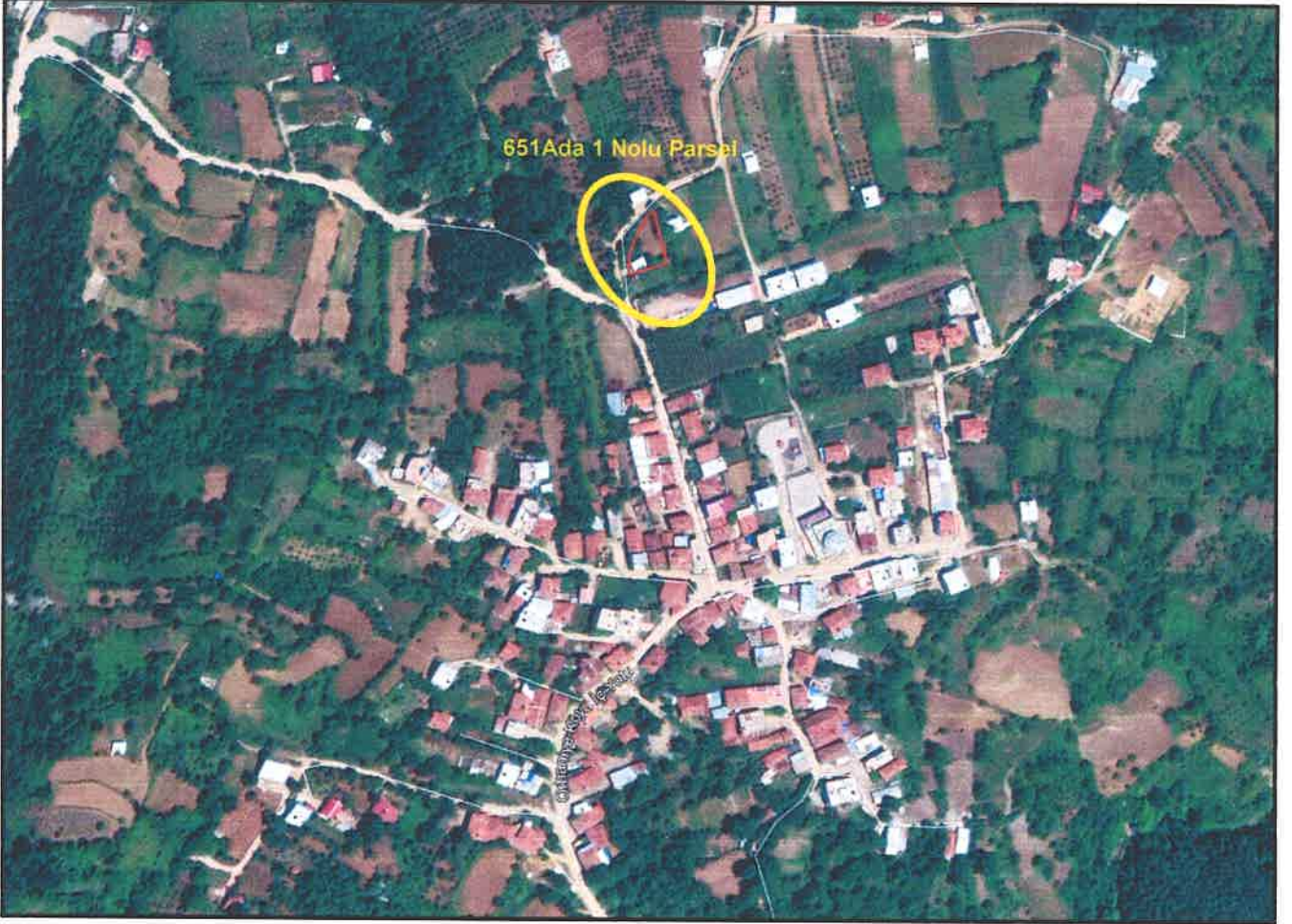
Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 651 Ada, 1 Nolu Parsel onaylı 1/1000 Ölçekli Orhaniye Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1/1000 Ölçekli Orhaniye Uygulama İmar Planında; 651 Ada, 1 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Kestel Belediyesi'nce Orhaniye Mahallesinde yürürlükteki uygulama imar planları doğrultusunda yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda oluşan 651 Ada, 1 Nolu Parselin tapu alanının arşivlerde yapılan inceleme sonucunda; düzenlemeye giren tapu alanından farklı olduğu tespit edildiğinden, tespit edilen tapu alanından DOP miktarında kesinti yapılabilmesi amacıyla parselde Park Alanı ayrılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Orhaniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**KONUM**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 651 Ada 1 Nolu Parsel Orhaniye Mahalle merkezinin yaklaşık 150 Metre kuzeyinde konumlanmıştır.

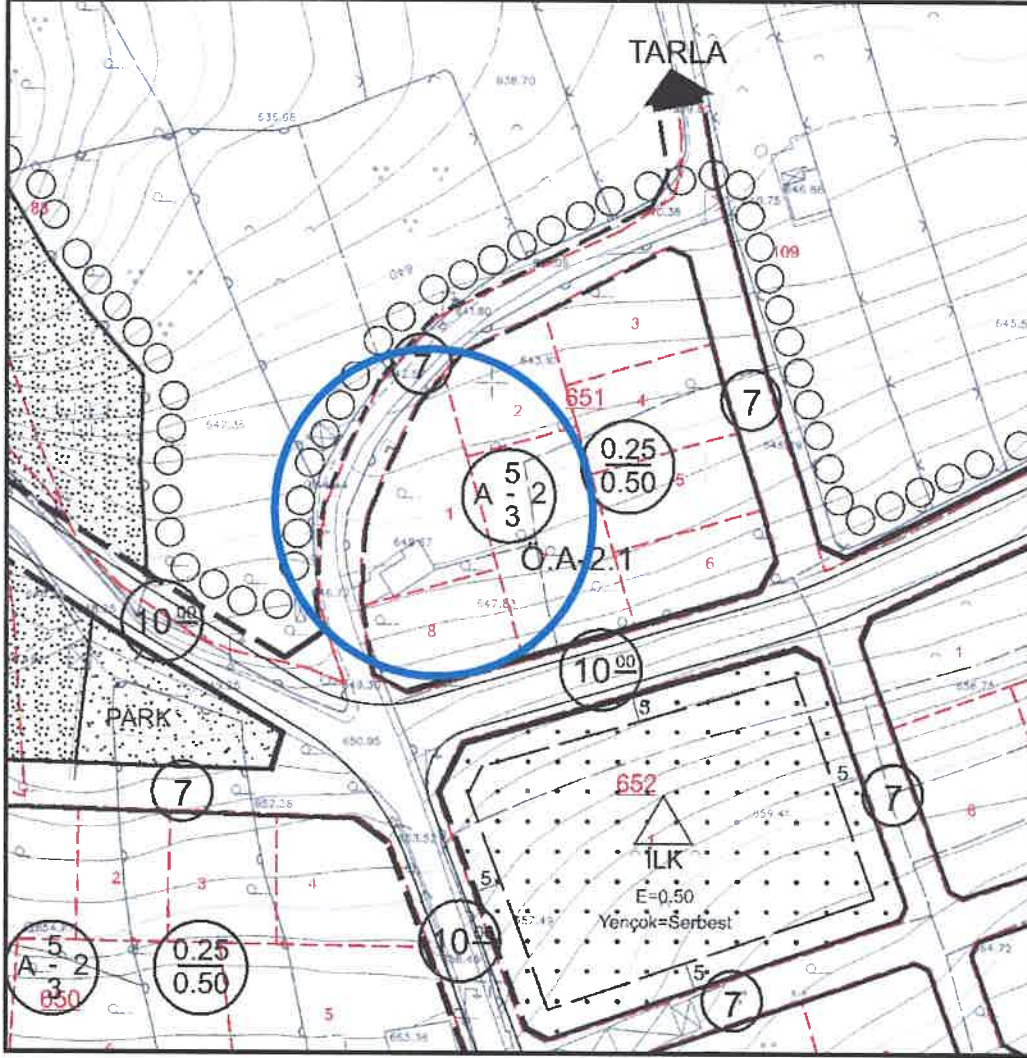
**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**



**YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 651 Ada, 1 Nolu Parsel onaylı 1/1000 Ölçekli Orhaniye Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/1000 Ölçekli Orhaniye Uygulama İmar Planında; 651 Ada, 1 Nolu Parsel "Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, TAKS=0.25, KAKS=0.50, Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

**Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı****GEREKÇE**

Kestel Belediyesi'nce Orhaniye Mahallesi'nde yürürlükteki uygulama imar planları doğrultusunda yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda oluşan 651 Ada, 1 Nolu Parselin tapu alanının arşivlerde yapılan inceleme sonucunda; düzenlemeye giren tapu alanından farklı olduğu tespit edildiğinden, tespit edilen tapu alanından DOP miktarında kesinti yapılabilmesi amacıyla parselde Park Alanı ayrılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- 1/1000 Ölçekli Orhaniye Uygulama İmar Planında; 651 Ada, 1 Nolu Parsel "Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, TAKS=0.25, KAKS=0.50, Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılan düzenleme sahasındaki 101 Ada, 92 Nolu Parselin uygulaması sonucunda oluştuğu, ancak; 101 Ada, 92 Nolu Parselin uygulama sırasında alınan kayıtlarda olduğu gibi 809,74 m<sup>2</sup> olmadığı; 331,29 m<sup>2</sup> tapu alanına sahip olduğu,

- DOP ve KOP oranı 0.3593856 olan düzenleme sonucunda 8,15 m<sup>2</sup> KOP Parseli ve 518,73 m<sup>2</sup> 651 Ada, 1 Nolu Parsel oluştuğu,

- Taşınmaz, 331,29 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak girecek olsaydı, düzenlemeden ve toplam kesintiden sonra asgari parsel ölçülerinden bağımsız olarak 212,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bir arsa oluşacağı,

- Bu hususlarla; kesinti oranlarının dengelenmesi amacıyla, düzenleme sonucunda oluşan 518,73 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 651 Ada, 1 Nolu Parselin 212,23 m<sup>2</sup>'ye düşürülmesi için 306,5 m<sup>2</sup> alanın donatı alanı olarak ayrılması gerektiği,

Tespit olunmuştur.

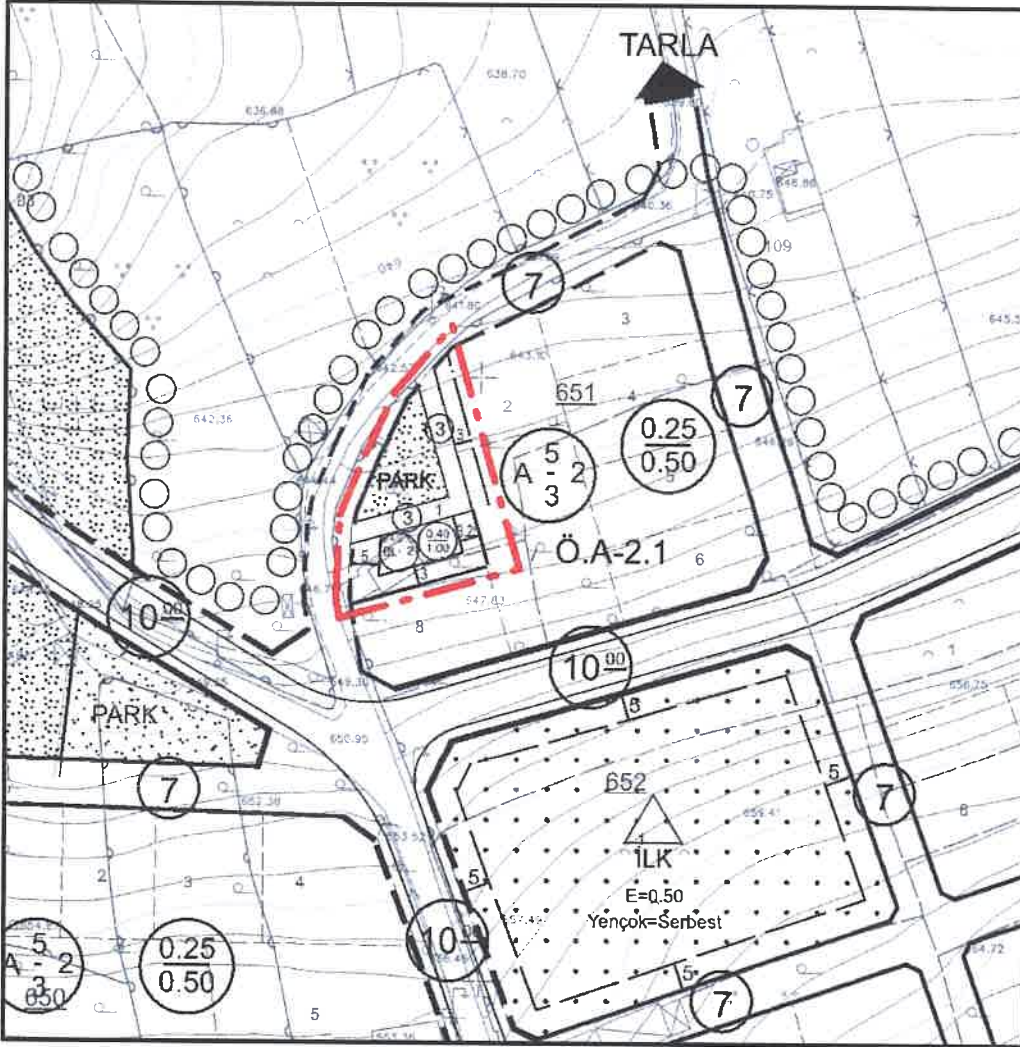
Kestel Belediye Başkanlığı'nın talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Orhaniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 651 Ada, 1 Nolu Parselde düzenlemeye giren tapu alanından farklı olduğu tespit edildiğinden, tespit edilen tapu alanından DOP miktarında kesinti yapılabilmesi amacıyla parselde Park Alanı ayrılmasına yönelik 1/1000 Ölçekli Orhaniye Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; asgari parsel büyüklüğünün 300 m<sup>2</sup> olması ve asgari büyüklükte bir yapılaşma alanı oluşturulabilmesi amacıyla, oluşturulacak olan 212,23 m<sup>2</sup> alanın, toplam inşaat alanı aynı kalacak şekilde, "TAKS=0.40, KAKS=1.00 Blok Düzen 2 Kat (BL-2) Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir. Donatı alanı olarak Park Alanı ve 3 metre en kesitli yaya yolu planlanmış olup, konut alanının batısından 5 metre, doğusundan 3,25 metre ve güneyinden 3 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi



Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu Karşılaştırması

| Kullanımlar         | Mer'i Plan (m <sup>2</sup> ) | Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> ) | Değişen Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Konut Alanı         | 518,73                       | 212,23                             | - 306,50                       |
| Park                | 0,00                         | 183,66                             | + 183,66                       |
| Yol Alanı           | 0,00                         | 122,84                             | + 122,84                       |
| <b>Parsel Alanı</b> | <b>518,73</b>                | <b>518,73</b>                      | <b>0,00</b>                    |

Plan değişikliği önerisi plan genelinde kentsel sosyal ve teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.