




KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ERDOĞAN MAHALLESİ
109 ADA 1 ve 2 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16513089


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip. No: 10173
Oda Sic. No: 254


KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Halın Cd. Selin Apt. B Blok
No: 159 K 1 D 2 Nilüfer / BURSA
Tel: (0224) 243 07 74 - 220 60 66
Nilüfer V.D. 544 604 7170


Zeynep DEMEKALİ
Medis Katibi


Yasin Burkan GEZER
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin
02/09/2020 tarih ve 104 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.



Önder TANIR
Mimar
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 24/09/2020 tarih ve
1253 sayılı kararı ile onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Kestel İlçesi, Erdoğan Mahallesi, H22-C-03-D-4-B pafta, 109 ada, 1 ve 2 nolu parselleri kapsamaktadır.

Plan değişikliği ile söz konusu parsellerde yapılacak inşaat uygulamasında, mevcut imar planına göre kuzeyinden geçen 10 m 'lik imar yoluna olan inşaat yaklaşma mesafesinin yeniden düzenlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Kestel ilçesi ise 423 km²'lik (42.310 ha) yüzölçümüne sahip olup, on birinci büyük ilçesidir.

Kestel İlçesi, Güney Marmara Bölgesinde Bursa İlinin doğusunda 29,12 derece boylam, 40, 9 derece enlemde bulunmaktadır. Doğusunda; Yenişehir, İnegöl, batısında; Yıldırım, Osmangazi, güneyinde; Keles, Osmangazi, kuzeyinde; Gürsu ve Gemlik ilçeleri bulunmaktadır.

Kestel İlçesi'nin denizden yüksekliği 155 m olup arazi genellikle dağlıktır. İlçenin 24.588 ha. alanı ormandır. İlçe genellikle ılıman bir iklime sahiptir ve nem oranı yüksektir.



Bursa İli İdari Yapı

Kestel İlçesi'nin kentsel nitelikli 28 kırsal nitelikli 8 mahallesi bulunmaktadır. Erdoğan Mahallesi Kestel İlçesi'nin kırsal nitelikli mahalleleri arasındadır.

ER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan Bursa-Yenişehir Karayolu'nun kuzeybatısında, karayolundan Turanköy'e ayrılan servis yoluna cepheli bulunmaktadır.

Bursa-Ankara Otoyolu, Bursa-Yenişehir Karayolu kavşağına 730 m Erdoğan Köy yerleşim alanına 430 m Turan Köy yerleşim alanına 600 m mesafede bulunmaktadır. Parsellerin doğu, batı ve kuzey batı çevresinde sanayi ve depolama tesisleri yer almaktadır. 2 nolu parselin üzerinde inşaatı devam etmekte olan tesis binası mevcuttur. 1 nolu parselin üzeri boştur.

1 nolu parsel kuzeyinden ve batısından geçen 10m'lik imar yollarından, doğu bitişiğindeki 2 nolu parsel ise kuzeyindeki 10m'lik imar yolundan ve güneydoğusundan geçen 15m'lik servis yolundan cephe almaktadır.



Planlama Alanının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3. 056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

Kestel İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 11. sırada yer almaktadır.

Kestel İlçesi dışarıdan göç ile büyümüş bir ilçedir. Sanayi ve tarım potansiyelinden dolayı göç açısından çekici bir ilçe olmuştur. Halen nüfusunun büyük çoğunluğunu yurt içi (Erzurum, Tunceli, Artvin, Bayburt, Erzincan, Bilecik, Elazığ, Diyarbakır, Muş) ve yurt dışından (ağırlıklı Bulgaristan) göç edenler oluşturmaktadır.

Cap

Kestel İlçesi'nin nüfusu 2019 yılına göre 68.204 kişidir. Bu nüfusun 34.160'ı erkek ve 34.044'ü kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,09'u erkek, %49,91'i kadındır.

Kestel İlçesi, 2019 yılı nüfus artış hızı % 4.52 'dir.

Yıl	Kestel Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	68.204	34.160	34.044
2018	65.256	32.568	32.688
2017	60.720	30.255	30.465
2016	57.818	28.687	29.131
2015	54.959	27.243	27.716
2014	52.938	26.304	26.634
2013	51.872	25.815	26.057
2012	48.490	24.129	24.361

Planlama alanın yer aldığı Erdoğan Mahallesi'nin 2019 yılına göre nüfusu 463 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha. alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Kestel İlçesi'nin ekonomisinde en büyük rolü sanayi sektörü oynamaktadır. İkinci sektör ise tarımdır.

İlçe için hem katma değer hem de istihdam açısından önemli bir konumda olan sanayi sektörünün ilçede en önde, ilçe sanayisinin yaklaşık %85'ini oluşturan sanayi kolu tekstil sektörüdür. İlçe tekstil sektörünün üçte biri entegre tesislerden oluşmaktadır. Bu entegre tesisler, iplik üretiminin, dokumanın ve boyamanın bir arada bulunduğu tesislerdir. Entegre tesisler dışında kalan tesislerin yarısı boyamacı, diğer yarısı da dokumacılar tarafından oluşmaktadır. Tekstil sektörünün ardından çimento sektörü de ilçe için önemli bir sanayi koludur. Çimento Fabrikasından sonra fabrikaların kuruluşu 1980 yıllarında olmuştur. Bu fabrikalar,

Kestel Organize Sanayi Bölgesi, Kestel 2.Sanayi Bölgesi, Barakfaki Sanayi Bölgesi, Turan Köyü Sanayi Bölgesinde yer almaktadır.

İlçe topraklarının % 50'sinden fazlası 1.sınıf tarım arazisidir. Yılda 3 kez ürün alınabilmektedir. İlçe nüfusunun % 25'i tarım sektöründe çalışmaktadır. Tarım sektörü ağırlıklı olarak sebze ve meyve üretimine dayalıdır. İlçede en fazla üretilen tarımsal ürünler; armut, ahududu, böğürtlen, şeftali, kiraz ve elma'dır.

İlçe ekonomisine katkısı yönünden büyük önem taşıyan hayvancılık ilçe genelinde önemli bir gelir kaynağını teşkil etmektedir. En önemli hayvansal ürünler; süt, et, yumurta, bal ve yoğurt 'dur.

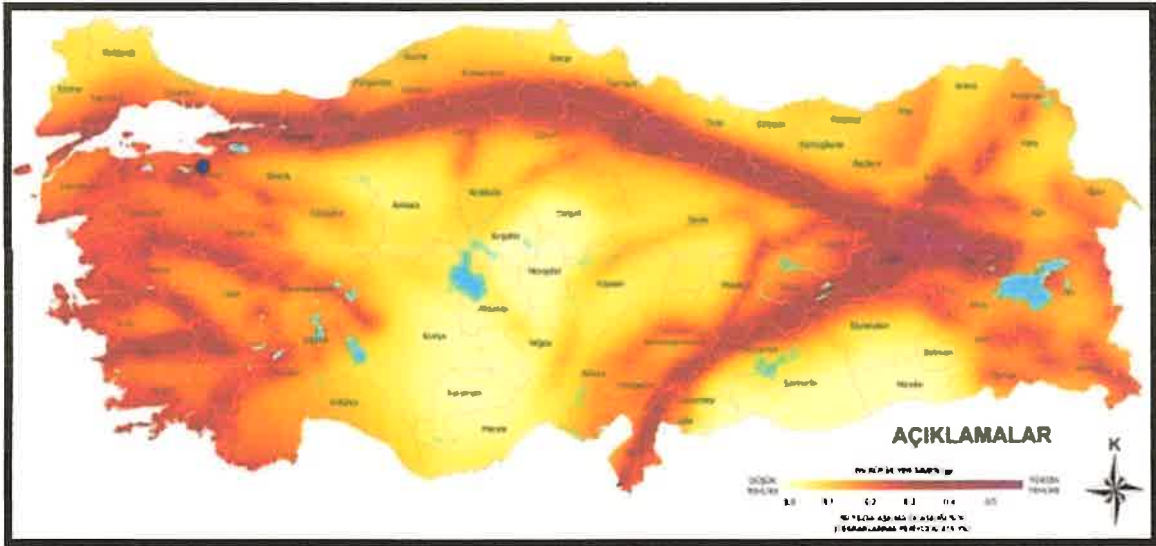
Dış mekân süs bitkileri ve meyve fidancılığı İlçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. İlçede 1942 yılından itibaren başlayan meyve fidanı üretimi ile 20 yıl önce başlayan dış mekân süs bitkileri üretimi tüm Türkiye pazarında satılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanan parsellerin bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

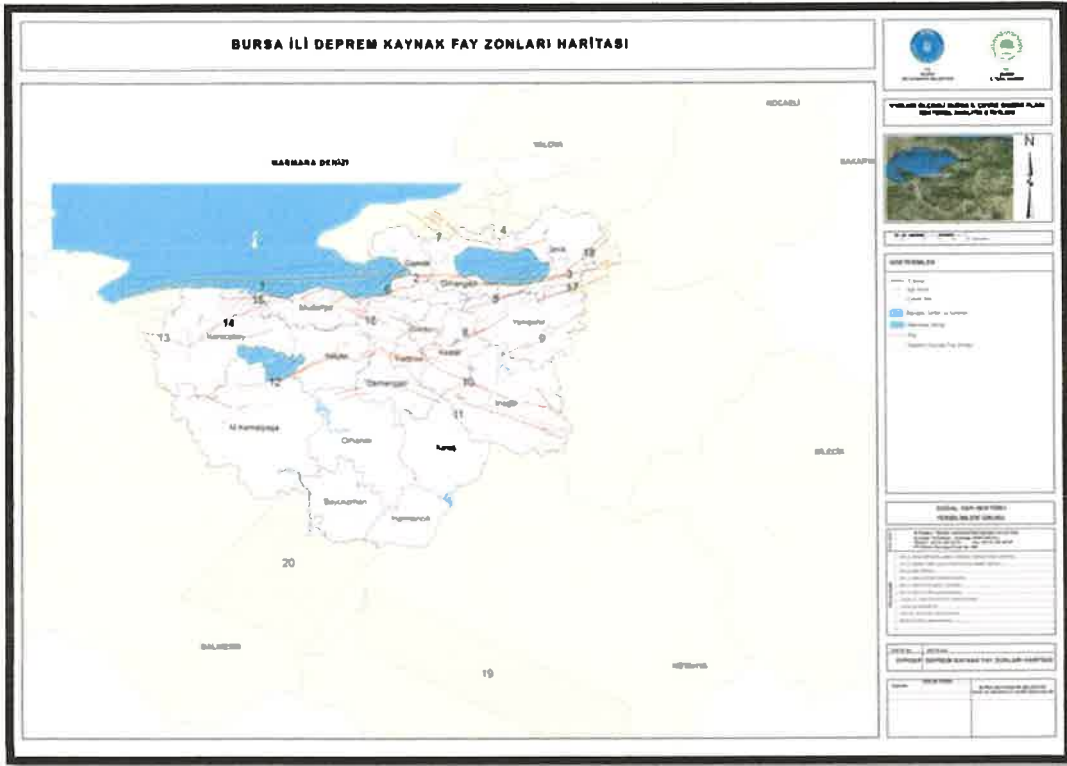
2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Kestel İlçesi birinci derece deprem bölgesi içindedir. Özellikle ova kısmı deprem tehlikesiyle en çok karşı karşıya olan kesimdir. İlçenin dağ yamacındaki güney kısmı daha güvenlidir.

Cap



2.4.2. Jeolojik Yapı



EAP

Planlanan parseller Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 25-09-2009 tarihinde onaylanan Turanköy-Erdoğanköyü ve Çevresi H22C02C3B, H22C03D4A-4B-4C-4D Paftalarında Kalan Arazinin Mevzii İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Değerlendirme Raporu'na göre söz konusu alan; Yerleşime Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Söz konusu parsellerin bulunduğu bölge kuzeydoğu ve güneybatıda uzanan dağlık kesimin arasında ki düzlükte yer almaktadır. Alanın 2 km kuzeybatısında Gölbaşı Göleti mevcuttur.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan parseller kuzey ve güneyindeki yükseltilerin arasında ki düzlük kısımda yer almaktadır. Eğim değeri %0-5 arasındadır. Arazideki ortalama kot değeri 332 m'dir. Planlanan alandaki en düşük kot kuzeydoğu köşesinde 331 m, güneydoğu sınırında 335 m 'dir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan bölgede yönelim güneydoğudan kuzeybatıya doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanın bulunduğu bölge Turanköy – Erdoğanköy Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nın doğusunda kalmaktadır. Çevresindeki bazı parsellerde imalathane ve depo binaları bulunmaktadır.

2 nolu parselin üzerinde Kestel Belediyesi'nden alınan inşaat ruhsatına göre yapılmış imalathane binaları mevcuttur. 1 nolu parselin ise üzeri boştur.



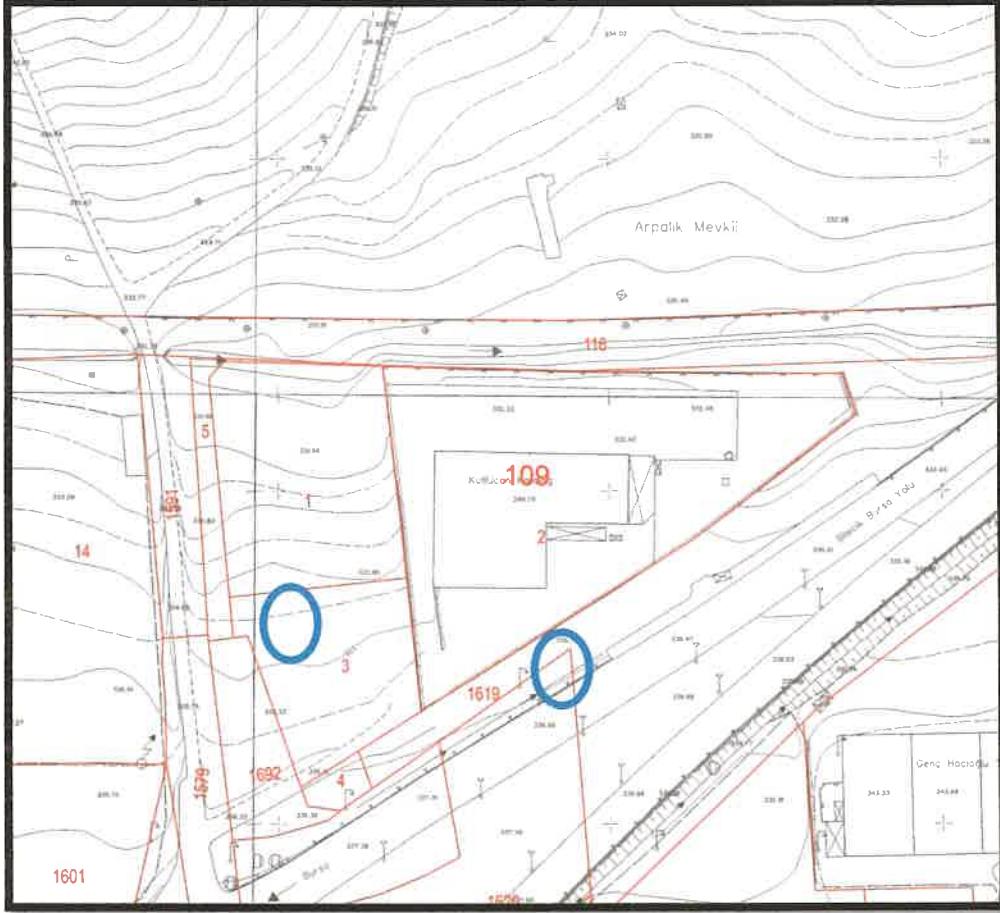
Planlama Alanının Mevcut Durum Fotoğrafları

ER

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan 109 ada 2 parselin alanı 8388,66 m² 1 nolu parselin alanı 3590 m²'dir. Parseller özel mülkiyettedir ve yapılan 18. Madde uygulaması ile arsa vasfına dönüştürülmüştür.

Çevresindeki mülkiyet dağılımı şöyledir:



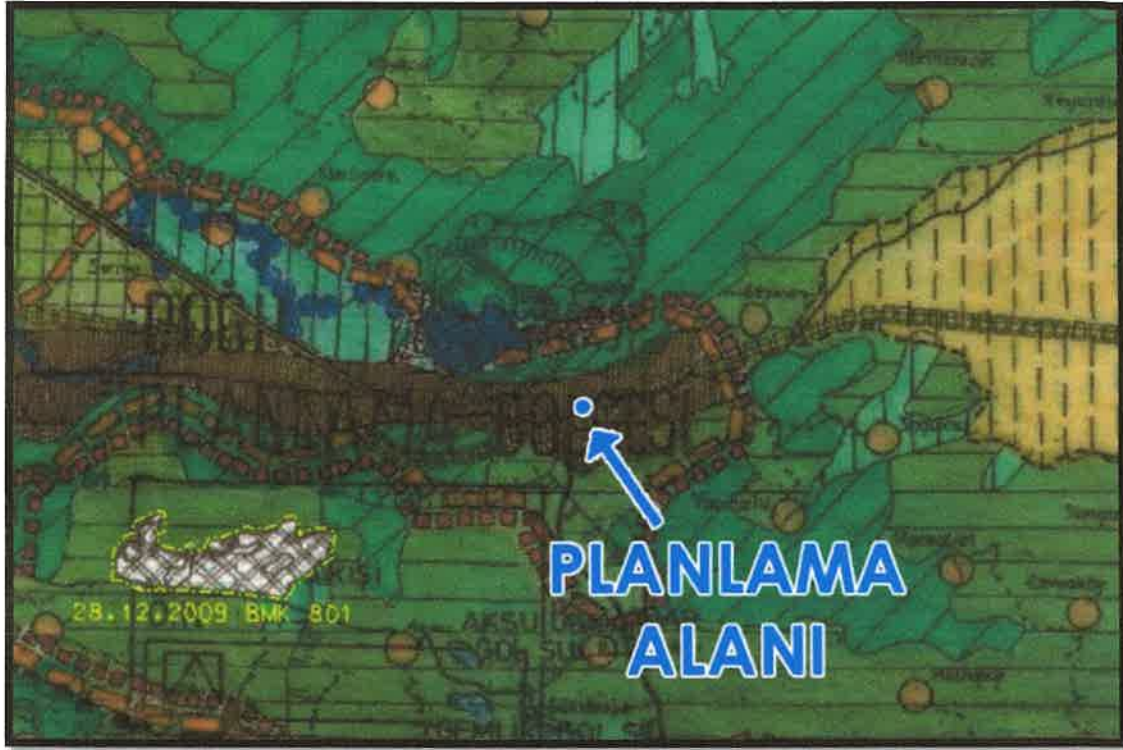
Planlama Alanın Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda" kalmaktadır.

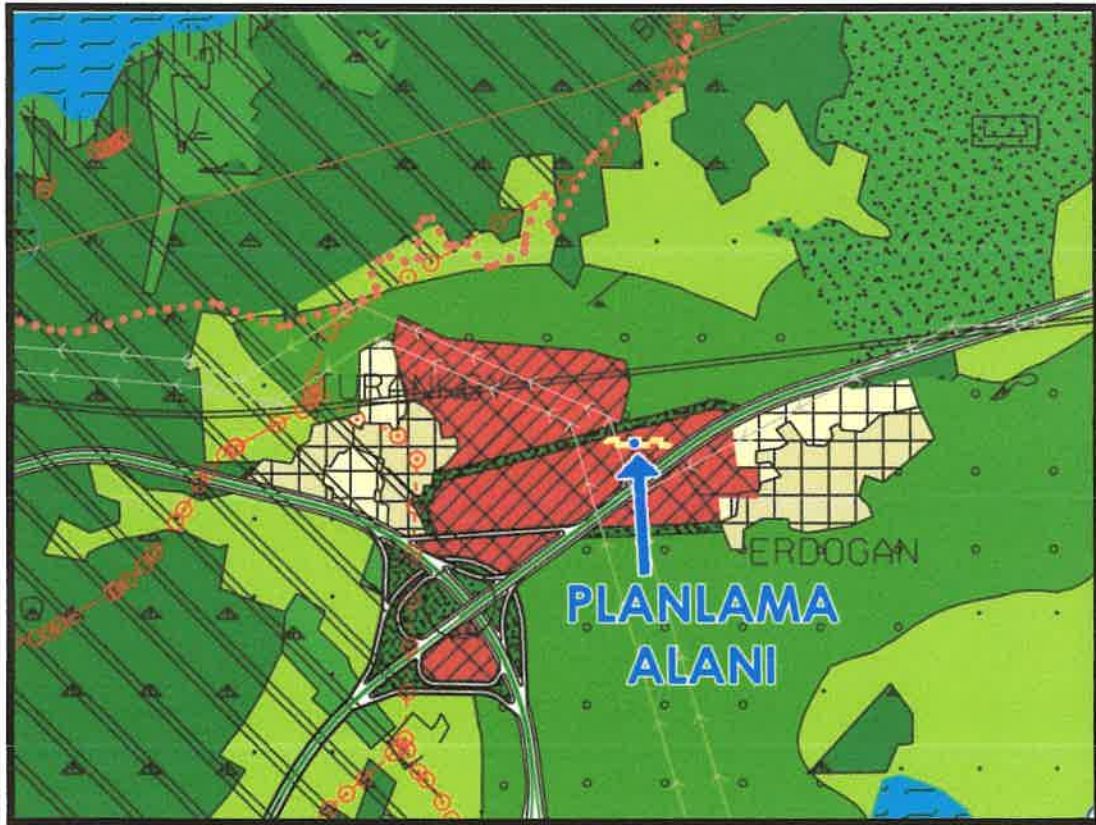
EB



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Doğu Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda" kalmaktadır.

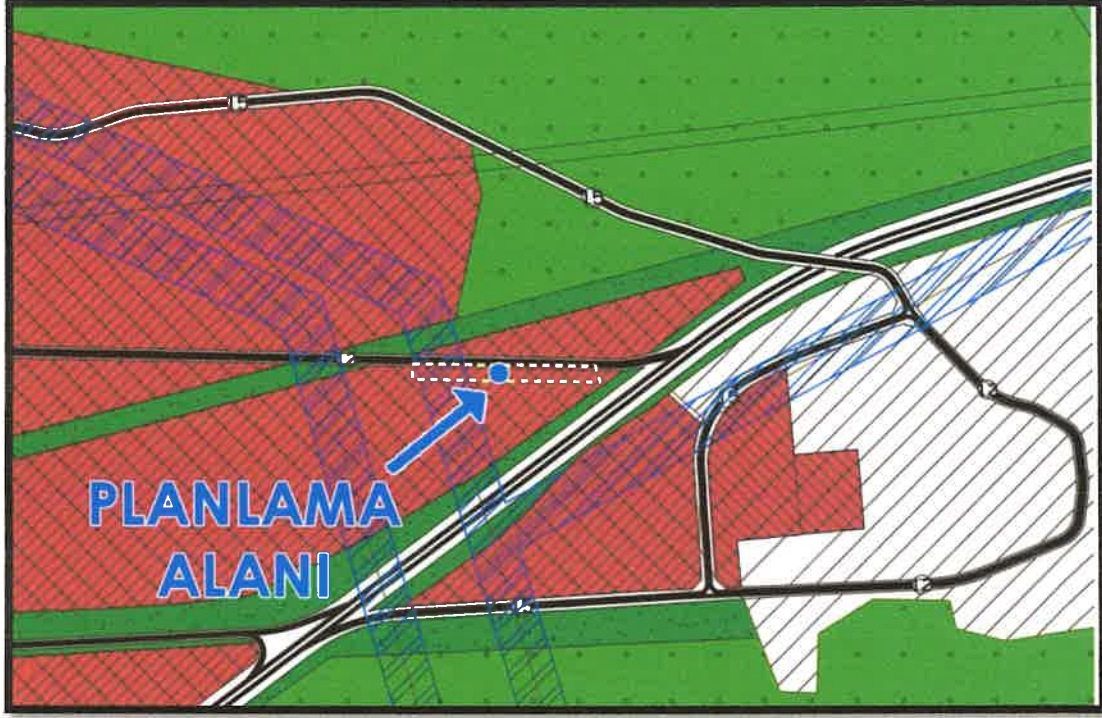


Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

ESP

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

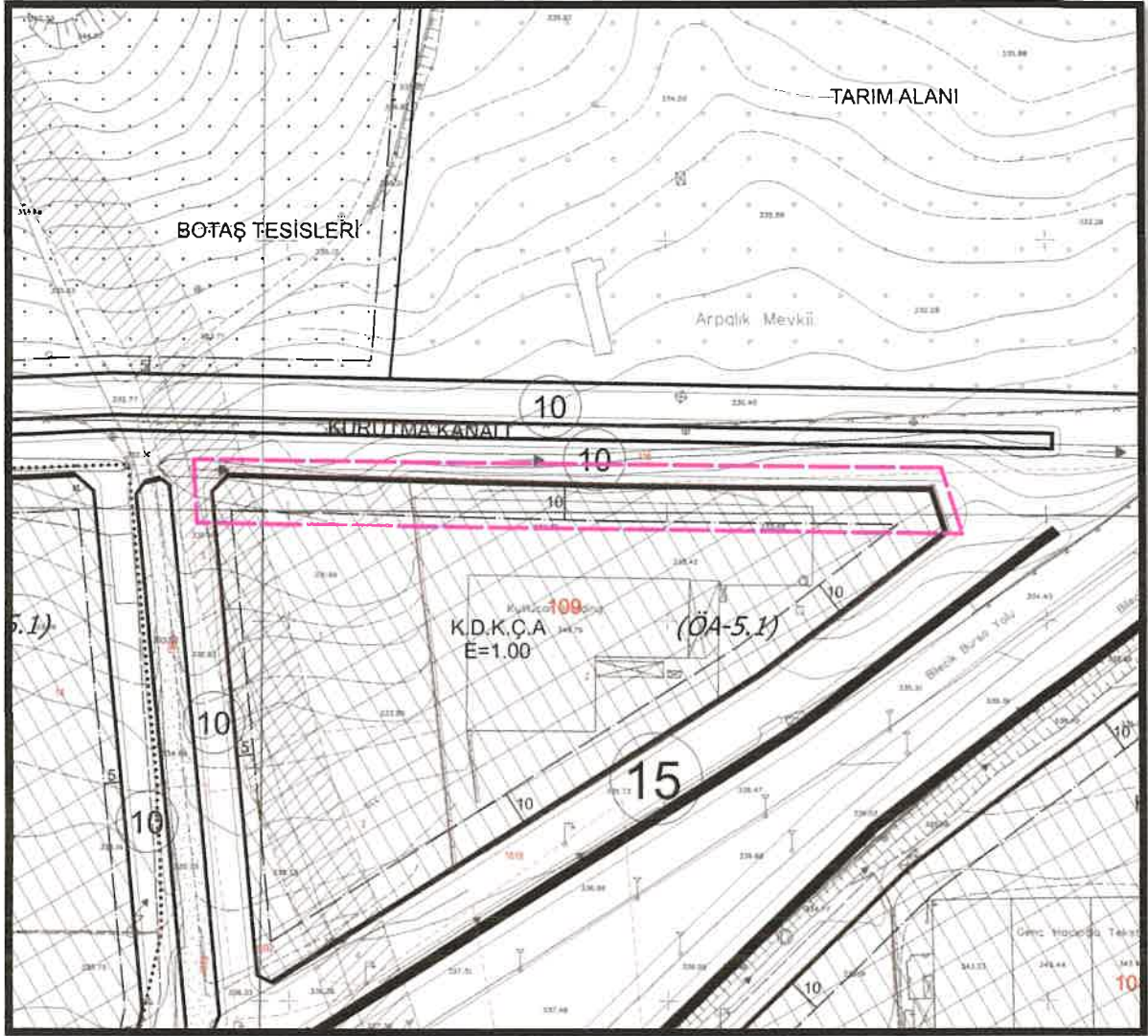
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2015 tarih ve 1565 sayı ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Kestel Doğu Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda: 109 ada 1 ve 2 nolu parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan alan 13.10.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Turanköy ve Erdoğanköy Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda" kalmaktadır. Erdoğan Mahallesi 109 ada, 1 ve 2 nolu parsel mevcut planda yapılaşma emsali $E=1.00$ 'dir. Bina yüksekliği $Yençok=13.50m$ (Subasman dahil)'dir. 1 ve 2 nolu parsellerde yapılacak inşaatın kuzeyinden geçen 10m'lik imar yoluna yaklaşma mesafesi 10m'dir.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Turanköy ve Erdoğanköy Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Söz konusu parsellerden 2 nolu parselin maliki; parselin üçgen formunda olması nedeniyle makine teçhizatını yerleştirmekte sıkıntı yaşadığını belirterek parselin kuzeyindeki 10 m'lik yola olan inşaat çekme mesafesinin 5 m'ye düşürülmesi için plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir.

Talebe ilişkin Kestel Belediyesi'nde yapılan değerlendirme neticesinde: Aynı yoldan cephe alan, 2 nolu parsel ile birlikte, parselin batı bitişiğindeki 1 nolu parseldeki inşaat çekme mesafesinin de 5 m'ye düşürülmesi ve kurutma kanalı projesi gerçekleştirilinceye kadar arazideki gerekli önlemlerin alınmasına ilişkin plan notu getirilmesi uygun bulunmuştur.

EGB

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının yakın çevresindeki kullanım alanları şöyledir:



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile söz konusu parsellerin kuzeyindeki 10m'lik yola yaklaşma mesafesi 5m olarak düzenlenmiştir.

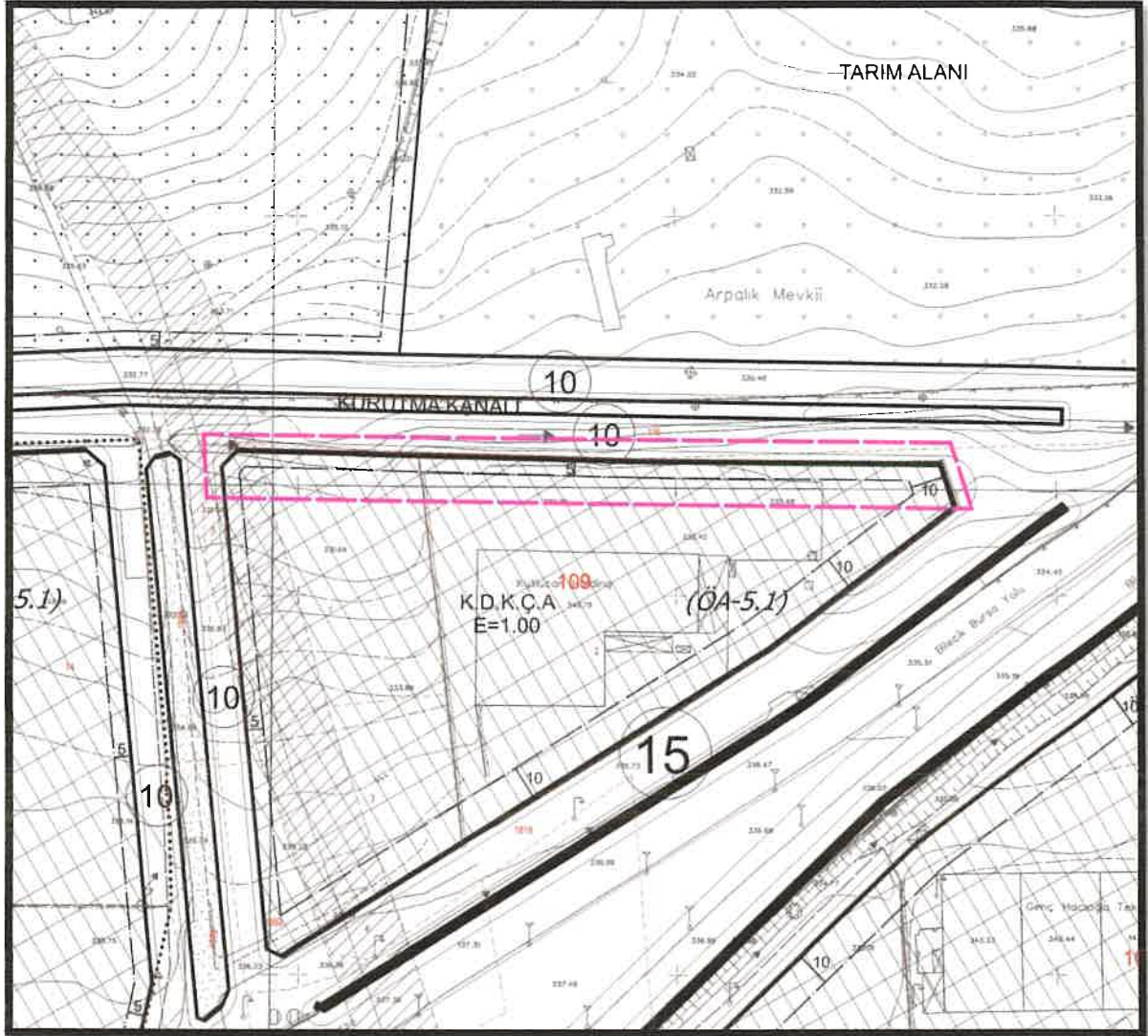
Söz konusu parsellerin yer aldığı plan bütününe bakıldığında 10m genişliğinde yoldan cephe alan bazı parsellere 5m bazı parsellere 10m inşaat çekme mesafesi verildiği görülecektir.

Mevcut durumda söz konusu parsellerin kuzey sınırından yüzeydeki yağmur sularını karayolunun karşı tarafındaki boş araziye taşımak üzere yapılmış olan toprak nitelikli DSİ Kurutma Kanalı bulunmaktadır. Mevcut planda söz konusu kurutma kanalı DSİ'den alınan görüş yazısı doğrultusunda min. 5m genişliğinde beton kanal içine alınmak üzere kuzeye doğru kaydırılmış ve kanalın iki tarafında 10 m genişliğinde imar yolları düzenlenmiştir.

Mevcut plana göre söz konusu kanalın uygulama projesi BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce hazırlanmış bulunmaktadır. Kısa zamanda uygulamasına başlanacaktır.

EBZ

Bu nedenle söz konusu parsellerin kuzeydeki Kurutma Kanalı Projesi uygulanıncaya kadar arazideki gerekli önlemlerin alınabilmesi için hazırlanan plan değişikliğinde ayrıca plan notu getirilmiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Plan Notu:

- “Kurutma Kanalının, şev üstünden itibaren en az 6,00m genişliğinde işletme–bakım amaçlı yol şeritleri ayrılması halinde ruhsat verilecektir. ”

Hazırlanan plan değişikliği; alandaki diğer yapılaşma koşullarını değiştirci, yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından sadece inşaat çekme mesafesini kapsadığından, İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254