

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ,
581 ADA, 20 VE 21 NOLU PARSELLERE AİT;
KESTEL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA**

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
Jehiz ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 11823-1-Ü.

Safiye DEMİRLİ
Meclis Katibi

Yasin Burcak GEZER
Meclis Katibi

Plan İşlem Numarası:
UIP-16988015

Kestel Belediye Meclisi'nin
03/01/2020... Tarih ve ...16... Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/11/2020... Tarih ve ...1661... Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ,
581 ADA, 20 VE 21 NOLU PARSELLERE AİT;
KESTEL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

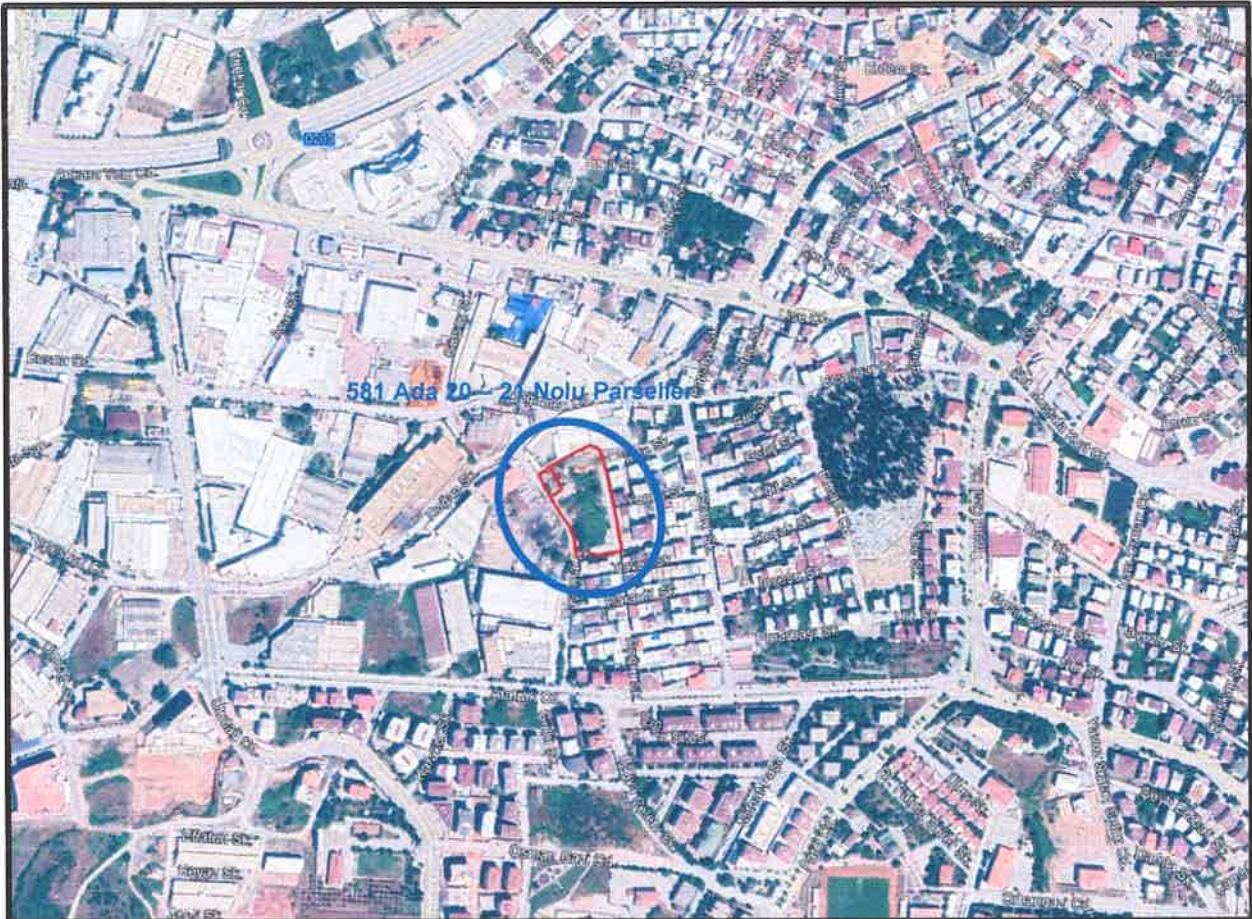
Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 581 Ada, 20 ve 21 Nolu Parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında; 581 Ada 20 ve 21 Nolu Parseller "İlkokul Alanı" olarak planlanmıştır.

581 Ada 20 ve 21 Nolu Parselleri de kapsayan bölgede, 2000 yılında yapılmış olan imar uygulamasının mahkeme kararı ile iptal edilmesine müteakip 2007 yılında yapılan geri dönüş işleminin, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 23.05.2013 tarihli ve 2013/501 sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu ve bu kararın, Danıştay Altıncı Dairesinin 14.05.2018 tarihli ve 2018/4588 sayılı kararı ile de onaylanarak kesinleştiğinden, Kestel Belediyesi'nce mer'i planda ilkokul alanı olarak planlı alan, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nce kamulaştırılmayacağı ve Kestel Kaymakamlığı'nce söz konusu parsellerin kamu eline geçmesi amacıyla takasa konu olabilecek Maliye Hazinesi mülkiyetinde taşınmaz bulunmadığının bildirilmesi nedeniyle "İlkokul Alanı"ndan çıkarılarak "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanması talep edilmiştir. Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 581 Ada 20 – 21 Nolu Parseller; Kestel Organize Sanayi Bölgesinin doğusunda, Ankara Bulvarının yaklaşık 470 metre güneydoğusunda konumlanmıştır. Plan değişikliğine konu parseller batı yönünde Taşpınar Sokağa, doğu yönünde İnce Sokağa, güney yönünde ise Börekçi Sokağa cephelidir.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

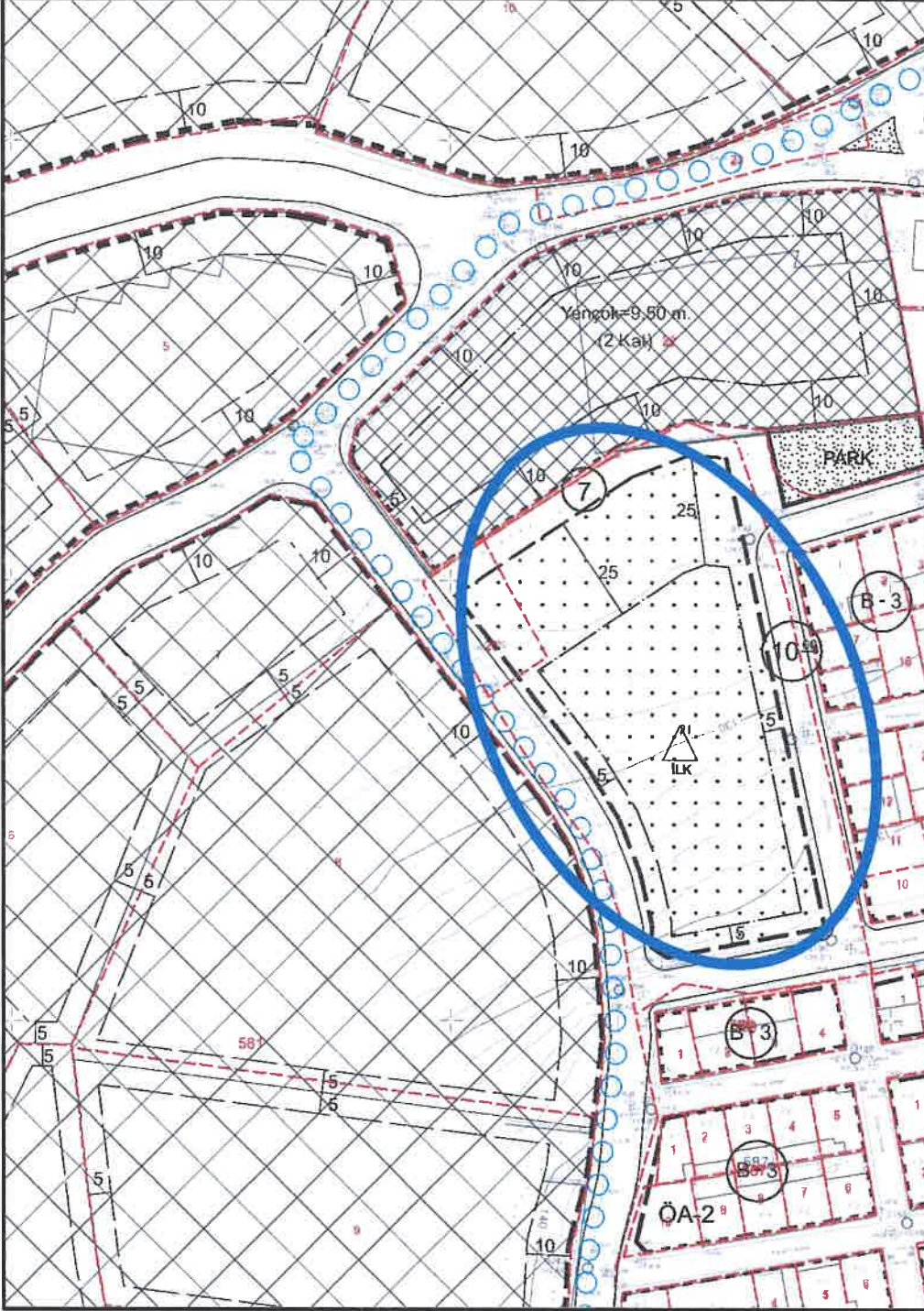


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahalle, 581 Ada, 20 ve 21 Nolu Parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında; 581 Ada 20 ve 21 Nolu Parseller "İlkokul Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



GEREKÇE

581 Ada 20 ve 21 Nolu Parselleri de kapsayan bölgede, 2000 yılında yapılmış olan imar uygulamasının mahkeme kararı ile iptal edilmesine müteakip 2007 yılında yapılan geri dönüş işleminin, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 23.05.2013 tarihli ve 2013/501 sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu ve bu kararın, Danıştay Altıncı Dairesinin 14.05.2018 tarihli ve 2018/4588 sayılı kararı ile de onaylanarak kesinleştiğinden, Kestel Belediyesi'nce mer'i planda ilkokul alanı olarak planlı

alan, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nce kamulaştırılmayacağı ve Kestel Kaymakamlığınca söz konusu parsellerin kamu eline geçmesi amacıyla takasa konu olabilecek Maliye Hazinesi mülkiyetinde taşınmaz bulunmadığının bildirilmesi nedeniyle "İlkokul Alanı"ndan çıkarılarak "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında; 581 Ada 20 ve 21 Nolu Parsellerin "İlkokul Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- Bursa 1. İdare Mahkemesinin 23.05.2013 tarihli ve 2013/501 sayılı kararı ve bu kararın, Danıştay Altıncı Dairesinin 14.05.2018 tarihli ve 2018/4588 sayılı kararı ile de onaylandığı,

- Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 09.01.2019 Tarih ve E.545431 Sayılı Yazısının;

"Bakanlığımızca gerekli kamulaştırma ödeneğinin ayrılması ve taşınmazın kamulaştırılması Bakanlığımızın 30.01.2017 tarih ve 2017/8 nolu Kamulaştırma Genelgesine göre mümkün görülmemektedir."

Şeklinde olduğu,

- Kestel Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 15.01.2019 Tarih ve E.2960 Sayılı Yazısının ise;

"Kestel merkezde takasa konu Hazine parseline rastlanılmamıştır."

Şeklinde olduğu,

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun açıklamalar kısmının 8. Maddesinin;

"İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır."

Şeklinde olduğu,

- Söz konusu mahkeme kararına istinaden, ilgili parselleri mülkiyete konu hale getirirken, plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanının azaltılmaması gerektiği, dolayısı ile söz konusu alanın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun açıklamalar kısmının 8. Maddesine istinaden "Özel Eğitim Alanı" olarak fonksiyonunun yeniden düzenlenebileceği,

Tespit olunmuştur.

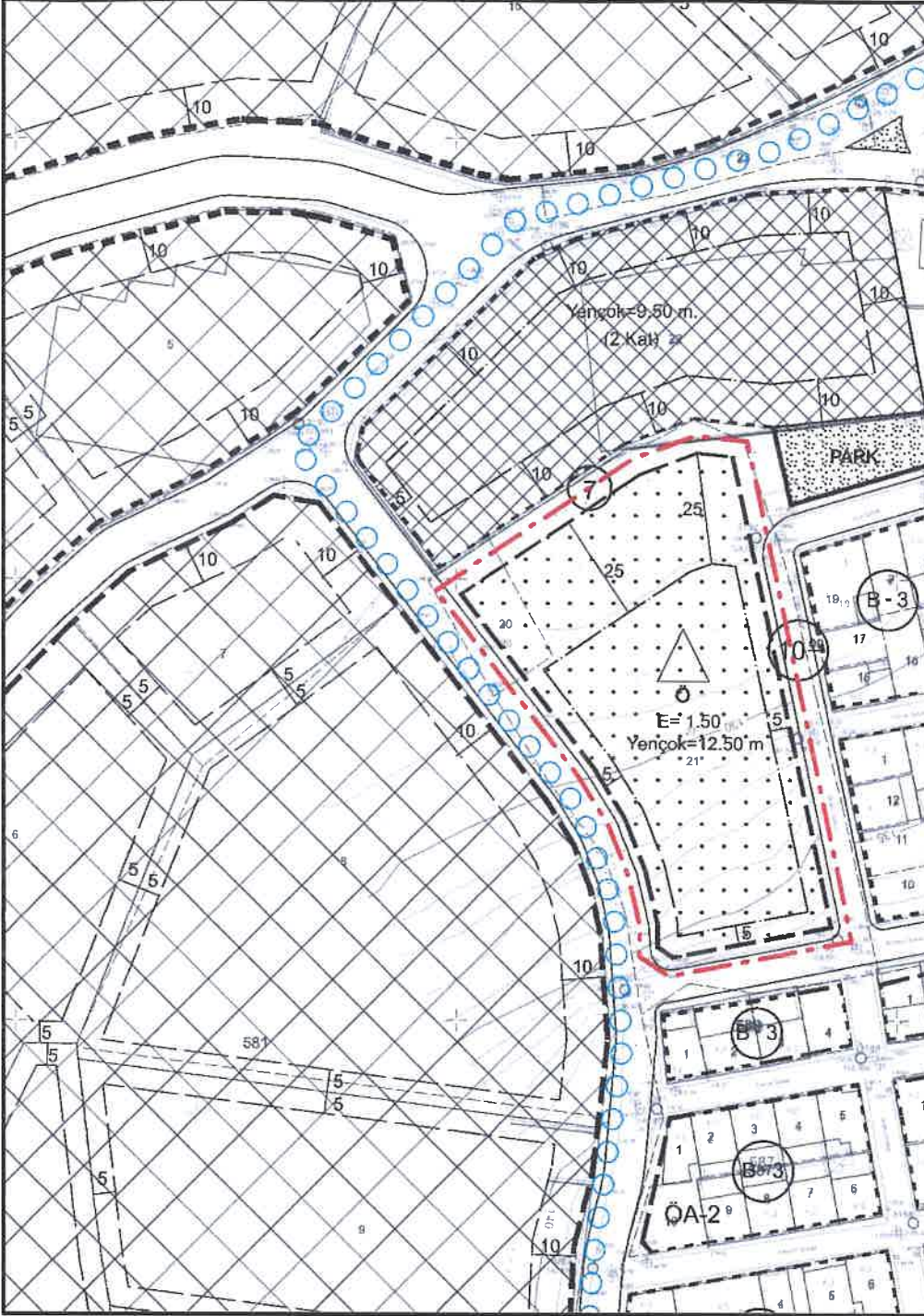
Kestel Belediyesinin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında 581 Ada 20 ve 21 Nolu Parsellere ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 581 Ada 20 ve 21 Nolu Parsellere ilişkin Bursa 1. İdare Mahkemesi, Danıştay Altıncı Dairesi, Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Kestel Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu ve teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; 581 Ada 20 ve 21 Nolu Parsellerin özel mülkiyete konu edilebilmesi ve plan genelinde de kentsel sosyal ve teknik altyapı alanının korunması için mer'i planda tanımlı olan "İlkokul Alanı" fonksiyonu yeniden düzenlenerek, mevcuttaki yapı yaklaşma sınırları korunarak, "Emsal E=1.50, Bina Yüksekliği Yengeç=12.50 m. yapılanma koşullu Özel Eğitim Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.

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



Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu Karşılaştırması

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
İlkokul Alanı	5.332,24	0,00	-5.332,24
Özel Eğitim Alanı	0,00	5.332,24	+5.332,24
Plan Değişikliği Alanı	5.332,24	5.332,24	0,00

PLAN NOTU

Bu alanda yurt yapılamaz.

Plan değişikliği önerisi 581 Ada 20 ve 21 Nolu Parsellerin özel mülkiyete konu edilebilmesi ve plan genelinde de kentsel sosyal ve teknik altyapı alanının korunması hedeflendiğinden 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamusal fayda sağladığından şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.