



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, BARAKFAKİH MAHALLESİ,
354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-
2100-2101-2102-2828-2829-3047 NOLU PARSELLER İLE
107 ADA, 2-3-4 NOLU PARSELLERE AİT;
1/1000 ÖLÇEKLİ BARAKFAKİH (KESTEL) YERLEŞİM ALANI
İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 1259 Y.Ü.

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

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

Yasin Burak GEZER
Meclis Katibi

Yasin Burak GEZER
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin
02/02/2021 Tarih ve 36 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
/ / Tarih ve Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 1.1.1 | Şekiller Listesi..... | 3 |
| 1.1.2 | Haritalar Listesi..... | 3 |
| 1.1.3 | Tablolar Listesi | 3 |
| 1.1.4 | Fotoğraf Listesi..... | 3 |
| 1. | AMAÇ VE KAPSAM | 4 |
| 2. | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER | 4 |
| 2.1. | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU | 6 |
| 2.2. | DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI | 6 |
| 2.3. | TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI | 8 |
| 2.4. | JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI | 9 |
| 2.4.1. | Depremsellik..... | 9 |
| 2.4.2. | Jeolojik Yapı | 10 |
| 2.4.3. | Morfolojik Yapı..... | 11 |
| 2.5. | ARAZİ KULLANIMI | 11 |
| 2.6. | PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ | 12 |
| 2.7. | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI | 12 |
| 2.7.1. | 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 12 |
| 2.7.2. | 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 12 |
| 2.7.3. | 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 13 |
| 3. | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ | 14 |
| 3.1. | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ | 14 |
| 3.2. | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI | 14 |

1.1.1 Şekiller Listesi

| | |
|---|----|
| Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu | 5 |
| Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi | 5 |
| Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü | 6 |
| Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu | 9 |
| Şekil 5: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 12 |
| Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 13 |
| Şekil 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 13 |
| Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi | 15 |

1.1.2 Haritalar Listesi

| | |
|--|----|
| Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre) | 4 |
| Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) Göre Bursa İli, Deprem Bölgeleri Haritası | 9 |
| Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası | 10 |

1.1.3 Tablolar Listesi

| | |
|---|----|
| Tablo 1: Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları | 7 |
| Tablo 2: Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019) | 8 |
| Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu | 15 |

1.1.4 Fotoğraf Listesi

| | |
|---|----|
| Fotoğraf 1: Söz Konusu Parsel İlişkin Görüntü-1 | 11 |
|---|----|

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Barakfakih (Kestel) Yerleşim Alanı İlave ve Revizyon İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Barakfakih (Kestel) Yerleşim Alanı İlave ve Revizyon İmar Planında; 354-355-356-2088-2094-2095-2096-2097-2828-2829-3047 Nolu Parseller “TAKS:0.30, KAKS:0.90, Ayrık Düzen 3 Kat (A-3) Konut Alanı ve Yol Alanı”, 2090-2091-2099-2100-2101-2102 Nolu Parseller “Bitişik Düzen 3 Kat (B-3) Konut Alanı ve Yol Alanı”, 107 Ada 2-3-4 Nolu Parseller “Park ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Kestel Belediyesi’nce Barakfakih Mahallesi, 2828 ve 2829 (Eski:2098) parsellerin cephe aldığı imar hatlarının düzeltilmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Barakfakih (Kestel) Yerleşim Alanı İlave ve Revizyon İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır. .

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye’nin Kuzeybatısında Marmara Bölgesi’nin güneyinde yer alan bir kent merkezidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehirdir.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)



Sekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu



Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Kestel İlçesi kapsamında kalmakta olup Barakfakih Mahalle biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin ve Kestel İlçe Merkezinin ise kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parseller, Bursa tarihi kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 18,5 km iken Kestel ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 6 km mesafededir.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu ve Yakın Çevresi

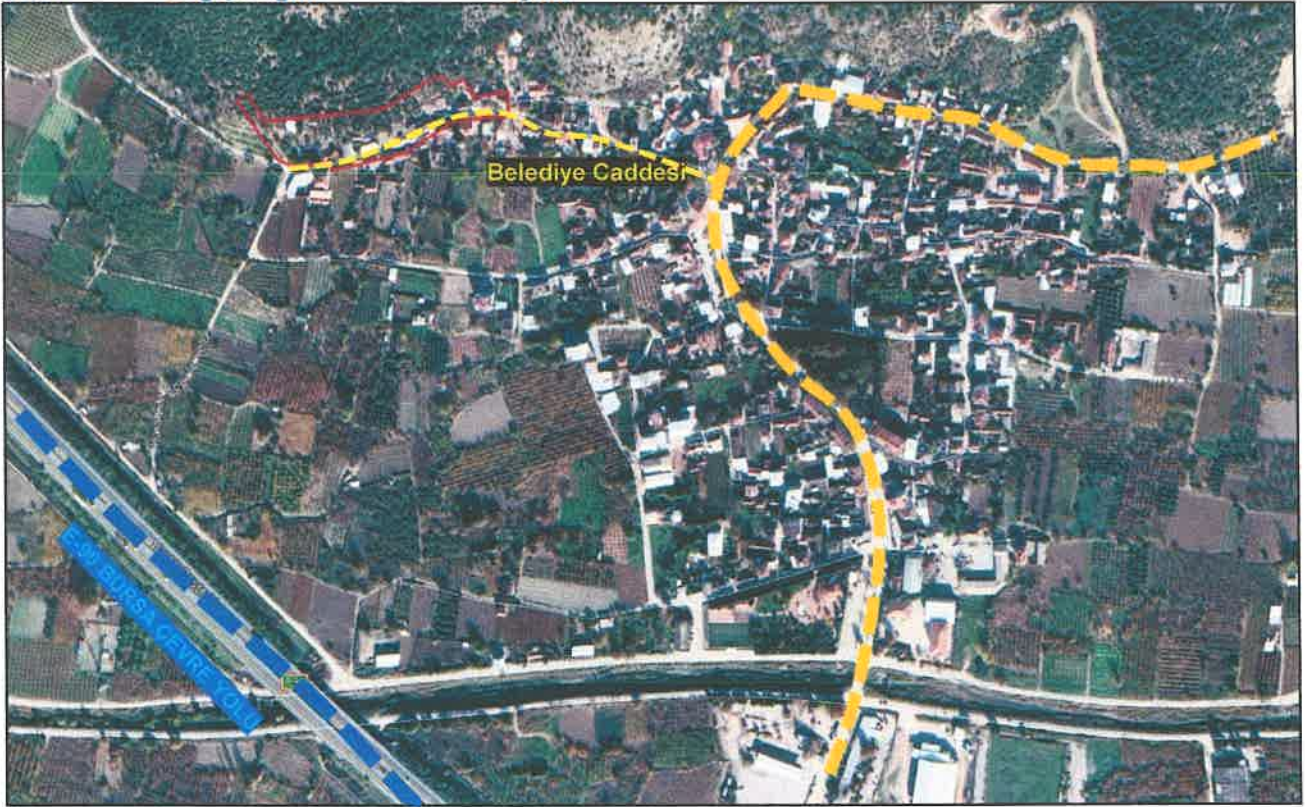


Plan değişikliğine konu Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parseller, Kestel ilçe merkezinin yaklaşık 6 kilometre kuzeydoğusunda konumlanmış olup, D-160 Ankara Bulvarına yaklaşık 2,7 kilometre, E-90 Bursa Çevre Yoluna yaklaşık 400 metre mesafededir.

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parseller; Barakfakih mahalle merkezinin güneydoğusunda konumlanmış olup, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller Belediye Caddesine cephelidir.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Türkiye’de özellikle 1980 sonrası kamu politikalarının değişimiyle etkileri hissedilmeye başlanan küreselleşme süreci dünya üzerinde geniş bir coğrafyada sosyo-ekonomik yapıyı bütünüyle yeniden şekillendirmiştir. Üretim ilişkilerinin değişimi ve teknolojik gelişmelerin de etkisiyle bölgelerin öne çıktığı ve küresel ekonomiye eklemelendiği bir dönem yaşanmaktadır. Bu süreçte Bursa’nın Türkiye içindeki yeri kadar Bursa’da öne çıkan sektörlerin uluslararası pazarlardaki konumu da önemli olmaktadır.

Bursa, gerek antik çağda, gerekse Osmanlı zamanında her zaman dış dünya ile ilişkilerin yoğun olarak yer aldığı ve ekonomik yapının diğer dünya bölgelerindeki değişimlerden yoğun olarak etkilendiği bir yer olmuştur. Cumhuriyet döneminde de 1960’lı

yıllardan itibaren yoğun bir şekilde sanayileşmeye başlayan Bursa, 1980 yılı ile beraber dış ticarete dayalı sanayileşme yolunu seçen Türkiye'nin önemli ihracat merkezlerinden birisi olarak tekrar tarihi rolüne kavuşmuştur.

Bursa, kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde, Türkiye'de Kocaeli, İstanbul ve Ankara'dan sonra 4. Sırada gelmektedir. Buna göre dışa en açık ekonomilerden birisi olan Bursa ili, ekonomisi, tekstil, otomotiv ve gıda gibi sektörlerin öncülüğünde ihracatta önemli bir merkez olarak tarihten gelen rolünü sürdürmektedir. Bursa gerek sanayi ve teknolojinin bir araya gelmesi gerek coğrafi konumu sebebiyle Türkiye ekonomisi açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Bursa sanayisi hem üreten hem de ürettiğini ihraç eden konumuyla Türkiye ekonomisinin önemli yapı taşlarından birini oluşturmaktadır. Bursa, Türkiye'nin sanayide öncü şehirlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Otomotiv ve tekstil sektörlerinin başı çektiği Bursa sanayisi üretim ve istihdam açısından üst sıralarda yer almaktadır. Yabancı sermayenin de yoğun rağbet gösterdiği şehirlerden biri Bursa İlidir.

Geçmiş dönemlere bakıldığında Bursa'nın kentleşme oranı yüksek kozmopolit bir nüfus barındırdığı gözlenmektedir. 1875 yılında Bursa merkezinde 22.826 İslam ve 12.883 gayrimüslim olmak üzere 35.709 kişi yaşadığını belirtmekte iken, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde kent Balkanlar ve Kafkasya'dan yoğun olarak göç almış ve ildeki nüfusun çeşitliliği artmıştır. Bununla birlikte sanayileşme konusunda da önde giden ilde kentsel nüfus da hızla artmıştır. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin kentsel ve kırsal nüfusları ile kent nüfusu oranında artış görülmektedir.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İline ait bilgiler;

- Nüfus: 3.056.120 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km²
- Rakım: 155 metre
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 280

Şeklinde dir. (TUIK-ADNKS-2019)

Tablo 1: Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları

| İLÇELER | NÜFUS (Kişi) | İLÇE NÜFUS ORANI (%) |
|------------------|--------------|----------------------|
| Osmangazi | 876.048 | 28,7 |
| Yıldırım | 657.994 | 21,5 |
| Nilüfer | 465.956 | 15,2 |
| İnegöl | 273.933 | 9,0 |
| Gemlik | 113.493 | 3,7 |
| Mustafakemalpaşa | 101.119 | 3,3 |
| Mudanya | 97.631 | 3,2 |
| Gürsu | 93.788 | 3,1 |
| Karacabey | 83.923 | 2,7 |
| Orhangazi | 79.145 | 2,6 |
| Kestel | 68.204 | 2,2 |
| Yenişehir | 53.921 | 1,8 |
| İznik | 43.531 | 1,4 |
| Orhaneli | 19.387 | 0,6 |
| Keles | 11.997 | 0,4 |

| | | |
|---------------|------------------|--------------|
| Büyükorhan | 9.666 | 0,3 |
| Harmancık | 6.384 | 0,2 |
| Toplam | 3.056.120 | 100,0 |

Bursa İl'inin 2019 yılı ilçe nüfusları ve oranları (Tablo 1) incelendiğinde; Kestel ilçesinin kent nüfusu içerisinde % 2,2 oranı ile on birinci sırada yer almaktadır.

Bursa İl'inin Doğusunda yer alan Kestel İlçesi'ne ait bilgiler;

- Nüfus: 68.204 kişi (2019)
 - Yüzölçümü: 423 km²
 - Nüfus Yoğunluğu: 161.238 kişi/km²
- Şeklindedir. (TÜİK)

Tablo 2:Kestel İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019)

| MAHALLELER | NÜFUSLAR (kişi) | MAHALLELER | NÜFUSLAR (kişi) |
|------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| Vanimehmet Mah. | 17.645 | Gözede Mah. | 395 |
| Yeni Mah. | 11.575 | Aksu Mah. | 379 |
| Ahmetvefikpaşa Mah. | 11.493 | Dudaklı Mah. | 377 |
| Kale Mah. | 9.413 | Kozluören Mah. | 372 |
| Esentepe Mah. | 5.957 | Şevketiye Mah. | 284 |
| Barakfakih Mah. | 1.146 | Seymen Mah. | 276 |
| Çataltepe Mah. | 966 | Lütfiye Mah. | 268 |
| Babasultan Mah. | 874 | Burhaniye Mah. | 235 |
| Derekızık Mah. | 694 | Soğuksu Mah. | 217 |
| Serme Mah. | 693 | Osmaniye Mah. | 210 |
| Orhaniye Mah. | 661 | Kazancı Mah. | 146 |
| Ümitalan Mah. | 636 | Sayfiye Mah. | 133 |
| Narlidere Mah. | 529 | Ağlaşan Mah. | 111 |
| Alaçam Mah. | 478 | Kayacık Mah. | 85 |
| Gölcük Mah. | 465 | Yağmurlu Mah. | 84 |
| Erdoğan Mah. | 463 | Nüzhetiye Mah. | 61 |
| Turanköy Mah. | 410 | Gölbaşı Mah. | 43 |
| Saitabat Mah. | 406 | Ahmet Vefikpaşaosb Mah. | 24 |

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parsellerin merkez olarak kabul edilip 500 metre yarıçapında daire oluşturularak plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu



Yapılan durum tespitine göre, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parsellerin bulunduğu alanı kapsayan Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanlarını gösteren daire içerisindeki alan; Cami Alanı, Kültürel Tesis Alanı Belediye Hizmet Alanlarını ve Park Alanlarını kapsamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

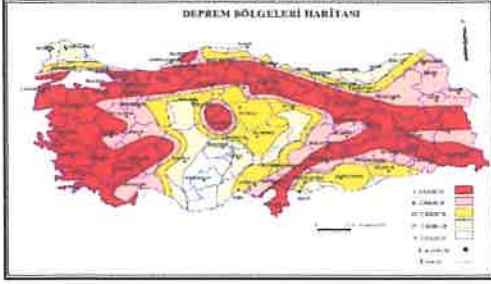
Marmara Bölgesindeki sismik aktiviteye neden olan fay kuşakları Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) 'nda yer almaktadır. Marmara Bölgesi D-B doğrultulu sağ yönlü bir atım hareketi ile KKD-GGB doğrultulu bir genişleme rejimi altında jeolojik ve tektonik evrimini sürdürmektedir. Bölgedeki bu tektonizma nedeniyle genelde çekayır türünde havzalar gelişmiştir (Barka ve Kadisky-Cade 1988). Marmara Bölgesinde çok sayıda D-B doğrultulu çöküntü havzası (Gemlik, İznik, Yenişehir, Bursa, İzmit, Saros) vardır ve bu havzalar yaklaşık D-B doğrultulu kırıklarla denetlenmektedir. Marmara Bölge'ndeki deprem aktivitesine neden olan bu kırık sistemlerin günümüzde de etkinliğini sürdürdüğü bilinmektedir. Güney Marmara kentlerini etkileyecek depremler bu kırık kuşakları boyunca oluşacaktır.

Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) Göre Bursa İli, Deprem Bölgeleri Haritası



Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre Bursa İli I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Harita 3: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parsellerin bulunduğu alanı da kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu İller Bankası Bursa Bölge Müdürlüğü'nce 16.02.2000 tarihinde onaylanmıştır.

İller Bankası Bursa Bölge Müdürlüğü'nce 16.02.2000 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan "Yerleşime Uygun Alanlar" da kalmaktadır.

İller Bankası Bursa Bölge Müdürlüğü'nce 16.02.2000 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmı;

"1-Bursa İli, Kestel İlçesi, Baraktaki Belediyesi Uygulama İmar Planı sahasının jeolojik etüt raporu hazırlanmıştır.

2-Etüt konusu sahada yerleşimi olumsuz yönde etkileyecek bir jeolojik sakınca gözlenmemiştir.

3-Etüt alanında Triyas yaşlı kireçtaşları ve Kuvaterner yaşlı alüvyonlar gözlenmektedir.

4- Yapı temelleri farklı oturmaları önlemek için aynı p zemine oturtulmalı ve üstteki bozuşma zonu kaldırılmalıdır. Aksi takdirde oturacağı zemin durumuna göre projelendirme yapılmalıdır.

5-Etüt konusu taşınmazda akma, kabarma gibi deformasyonlar gözlenmemiş olup, herhangi bir heyelan oluşumu da beklenmemektedir.

6-Yeraltısı seviyesinin yüzeye yakın olduğu yerlerde sıvılaşma tahkikleri yapılmalı, planlama sahasının güneyinden geçen Gölbashi Deresinin sel ve taşkın durum araştırılmalıdır.

7-Alüvyon birimin yer aldığı kesimde Hmax:6.50 m.,kireçtaşlarının bulunduğu kesimde ise Hmax: 12.50 m.den fazla yapılaşmaya gidilmeşijjalinde,zemin parametrelerini belirlemeye ve buna bağlı olarak, temel sistemlerin seçmeye yönelik gerekli tüm jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmalıdır.

8-Etüt alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin I.Derece Deprem Kuşağında bulunması da göz önüne alındığında; Projelendirmede "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"te belirtilen şartlara uyulmalıdır.

İnceleme konusu konut binaları için yapılacak deprem analizinde, Bursa ilinin yüksek sismik aktivitesi göz önüne alınarak, tasarım depremi özellikleri olarak;
Magnitüd : $7.0 < m < 7.5$

En büyük yer ivmesi : $a = 0.40 g$.

Spektrum karakteristik periyotlar: $T = 0.15 sn.$ "

Şeklindedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Kestel İlçesi Güney Marmara Bölgesinde Bursa İli'nin doğusunda 290 12 boylam, 400 9 enlemde bulunmaktadır.

Denizden yüksekliği 155 metre olup arazi genellikle dağlıktır. Yüzölçümü 423 km² olup nemli ılıman bir iklim kuşağındadır. 24.588 ha alan ormandır. Başlıca ağaç türleri; çam, köknar, kestanedir. Tarım Alanı 15.652 ha'dır. Orman ve yerleşim alanları dışındaki arazinin tamamında tarım yapılmaktadır.

Kestel genelde ılıman bir iklime sahiptir. Nem oranı yüksektir. En sıcak ay ağustos, en soğuk ay Ocaktır. Ortalama yağış 759,4 kg/m²dir.

2.2.3.1 Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda Belediye Caddesinden kuzey yönüne doğru eğim artmaktadır. Belediye Caddesinde 105,00 metreden başlayıp kuzey yönüne doğru 125,00 metre olarak artmakta olup, eğim durumu % 30'un üzerindedir. Eğim durumundan da anlaşılacağı üzere mer'i plandaki yaya yollarının imalatının gerçekleştirilmesi imkansızdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan Değişikliğine konu 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parsellerin bulunduğu alandaki arazi durumu aşağıdaki gibidir.

Fotoğraf 1: Söz Konusu Parsel İlişkin Görüntü-1



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parseller özel mülkiyete konudur.

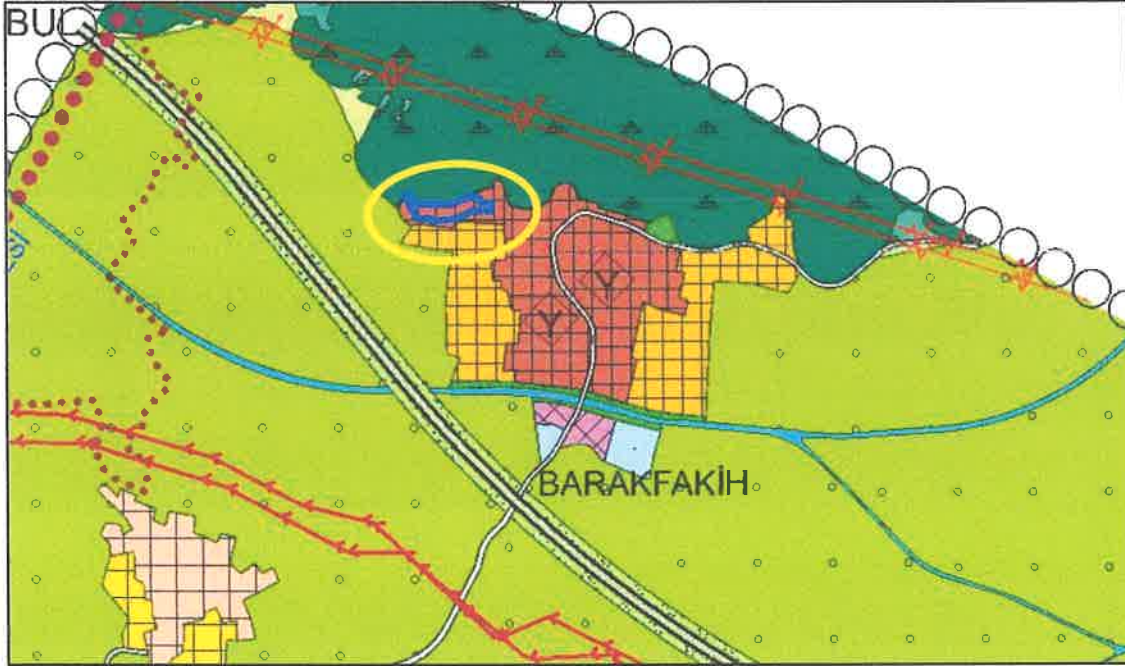
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parseller 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; söz konusu parsellerin bulunduğu alan “Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 5:Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

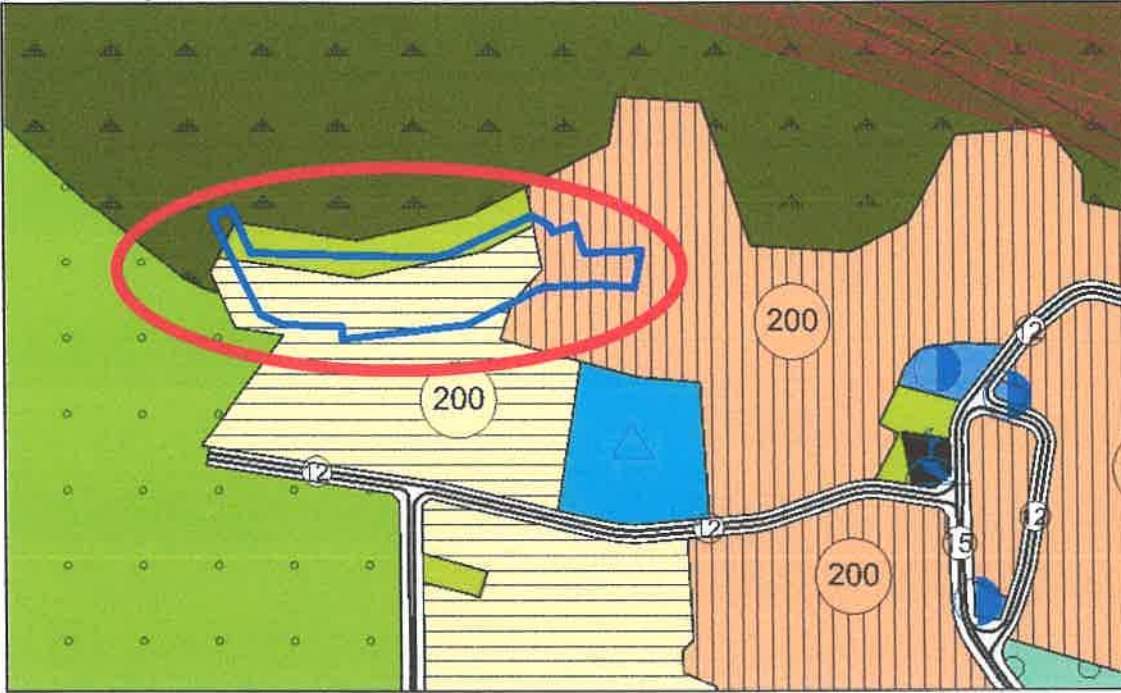


2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parseller 1/5000 Ölçekli Barakfakih Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Barakfakih Nazım İmar Planında; söz konusu parsellerin bulunduğu alan “200 Kişi/Ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve 200 Kişi/Ha Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

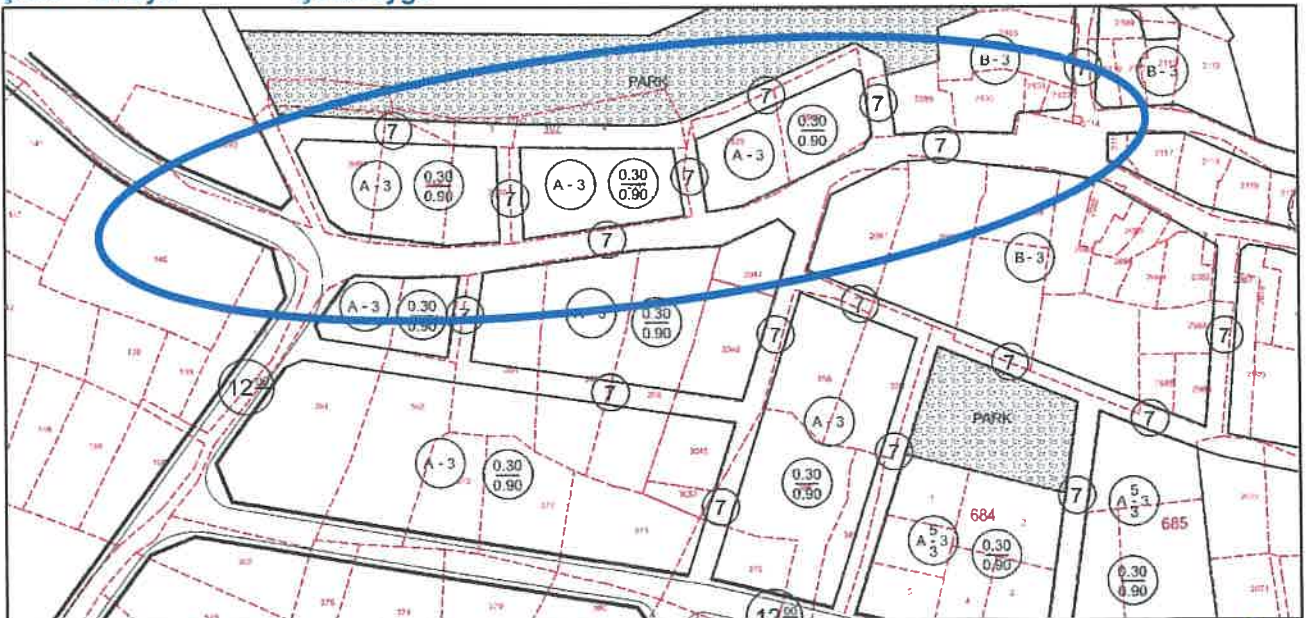


2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Barakfakih (Kestel) Yerleşim Alanı İlave ve Revizyon İmar Planında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Barakfakih (Kestel) Yerleşim Alanı İlave ve Revizyon İmar Planında; 354-355-356-2088-2094-2095-2096-2097-2828-2829-3047 Nolu Parseller "TAKS:0.30, KAKS:0.90, Ayrık Düzen 3 Kat (A-3) Konut Alanı ve Yol Alanı", 2090-2091-2099-2100-2101-2102 Nolu Parseller "Bitişik Düzen 3 Kat (B-3) Konut Alanı ve Yol Alanı", 107 Ada 2-3-4 Nolu Parseller "Park ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesi'nce Barakfakih Mahallesi, 2828 ve 2829 (Eski:2098) parsellerin cephe aldığı imar hatlarının düzeltilmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- 2828 ve 2829 parseller, 1/1000 ölçekli Barakfakih (Kestel) Yerleşim Alanı İlave ve Revizyon İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olan; TAKS 0.30 ve KAKS 0.90 olarak tariflenen Konut Alanında ve yaya yolunda kaldığı,

- Belediye Caddesine cepheli parsellerden 2829 parselin ön cephesinde yoldan ihdas durumu bulunduğu, parsel hatlarına göre yol genişliği yaklaşık 6.5 metre olduğu, yoldan ihdasın gerçekleşmesi durumunda yol genişliğinin; 2091 parseldeki yol alanları kamu eline geçmediğinden 5.1 metreye düşeceği,

- Bununla birlikte; söz konusu parsellerin kuzeyinde planlı bulunan yaya yolunun; kot farkının ve eğiminin yüksek kayalık bir bölge olması sebebiyle tatbikin maliyetli olacağı ve yolun da zorunluluk arz etmediği,

- Ayrıca; yapılaşma koşulları nedeniyle parsellerde inşa edilecek yapıların parsel cephesinin 5 metre gerisinde yer alacak olup, bu durumda da parsellerin kuzey cephelerinde istinat duvarları projelendirilmesi ve tatbiki gerekeceği,

Tespit olunmuştur.

Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Barakfaki (Kestel) Yerleşim Alanı İlave ve Revizyon İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

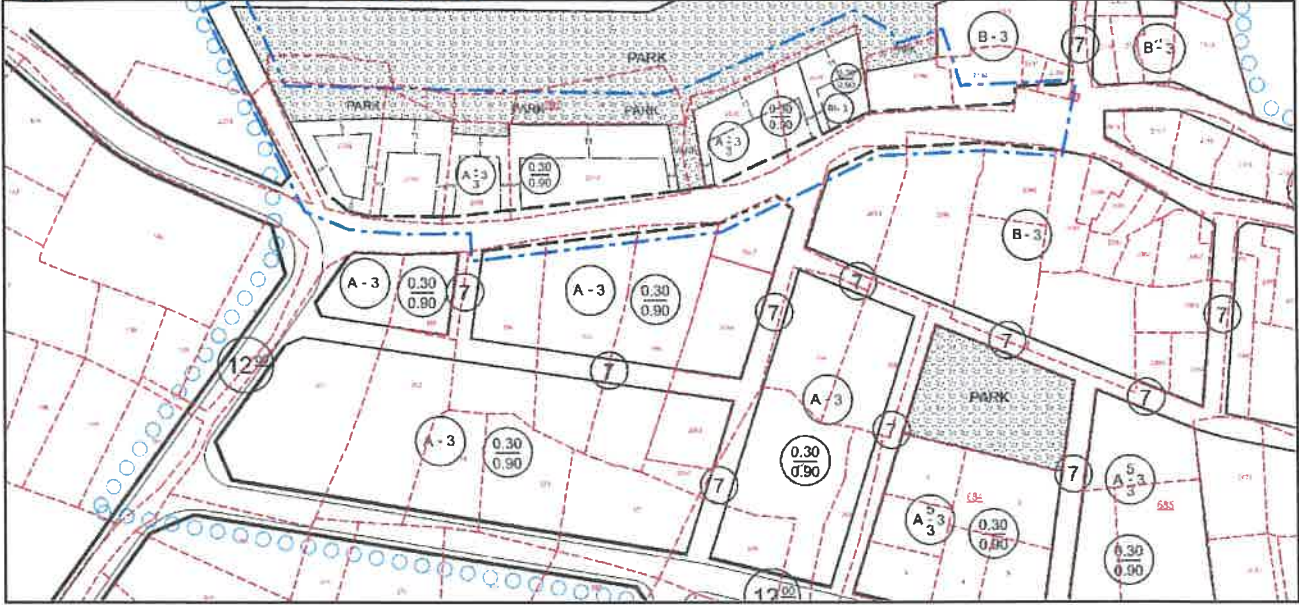
Bursa İli, Kestel İlçesi, Kestel İlçesi Barakfakih Mahallesi, 354-355-356-2088-2090-2091-2094-2095-2096-2097-2099-2100-2101-2102-2828-2829-3047 Nolu Parseller ile 107 Ada, 2-3-4 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda 1/1000 Ölçekli Barakfakih (Kestel) Yerleşim Alanı İlave ve Revizyon İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- Belediye Caddesinin kuzeyindeki parsellerin Konut Alanları büyüklüğü korunarak, kuzeydeki yaya yolu iptal edilmiş ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Güneyindeki imar hatları tekrar düzenlenmiş ve yapılaşma koşulları, yapıların; parsellerin nispeten daha düz alanlarında inşa edilmesini mümkün kılacak şekilde düzenlenmiştir. Belediye Caddesinin güneyindeki imar hatları da yol istikameti düz olacak şekilde tekrar düzenlenmiştir.

Plan değişikliği teklifinde; imar hakkı artışı bulunmamakta olup, Park Alanı büyüklüğünde ise artış sağlanmıştır.

Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

| Kullanımlar | Mer'i Plan (m ²) | Plan Değişikliği (m ²) | Değişen Alan (m ²) |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Konut Alanı | 5.584,24 | 5.402,92 | -181,32 |
| Park | 0,00 | 1.791,38 | +1.791,38 |
| Yol Alanı | 4.684,60 | 3.074,54 | -1.610,06 |
| Plan Değişikliği Alanı | 10.268,84 | 10.268,84 | 0,00 |

Plan değişikliği önerisi plan genelinde herhangi bir yoğunluk artırıcı nitelikte olmadığından 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.