



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
GÖZEDE MAHALLESİ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16641170

Sayım **TEMEL**
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Od. Sic. No: 1259
Dip.No: 823-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 Burkey GEZEK

Yasin Burkey GEZEK
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin 03/11/2020
Tarih ve 166 Sayılı Kararı ile uygun
bulunmuştur.


Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/03/2021... Tarih ve 377 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	4
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	4
3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ	4
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	7
3.4. İLAVE PLAN NOTU	7

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Plan Notu İlavesi; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Gözede Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümüne plan notu eklenmesini kapsamaktadır.

Kestel Belediyesi'nce Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışında; ışık ve hava almalarına lüzum olmayan piyes ve mekânların kullanımı yapı kullanma izinleri alındıktan sonra değiştirilebildiği, bu nedenlerle haksız kazançlar sağlandığından vatandaşlar nezdinde mağduriyetler yaşanmakta ve sağlıklı mekânlar oluştuğundan, bu konunun çözüme kavuşturulması amacıyla plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Gözede Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

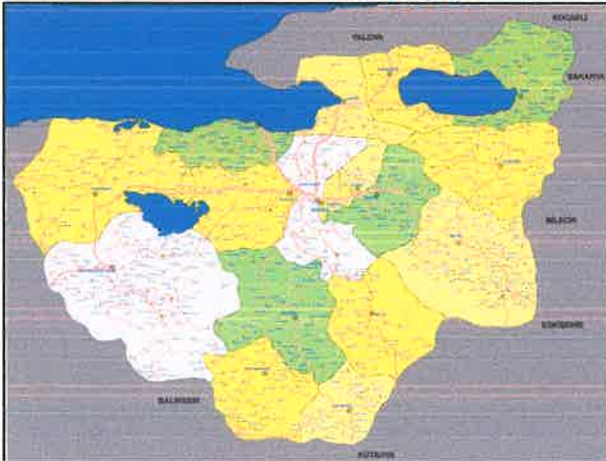
Plan değişikliğine konu alan;

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur, kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler.

Bursa İli, coğrafi olarak 28° 10' ve 30° 10' kuzey enlemleriyle, 40° 40' ve 39° 35' doğu boylamları arasında yer alır.

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)



2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Gözede Mahallesine ait Uygulama İmar Planı planlama alanı 24,48 Hektar büyüklüğündedir.

Gözede Mahallesi'nin güneybatısında Orhaniye Mahallesi, güneyinde Alaçam Mahallesi, güneydoğusunda Lütfiye Mahallesi yer almaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesi'nce Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışında; ışık ve hava almalarına lüzum olmayan piyes ve mekânların kullanımı yapı kullanma izinleri alındıktan sonra değiştirilebildiği, bu nedenlerle haksız kazançlar sağlandığından vatandaşlar nezdinde mağduriyetler yaşanmakta ve sağlıksız mekânlar olduğundan, bu konunun çözüme kavuşturulması amacıyla plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Kestel Belediyesi'nin talebi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Gözede Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Genel Hükümler bölümüne plan notu eklenmesine ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.

2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

3. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.11.2014 tarihinde onanan Gözede Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

4. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 28.01.2016 Tarih ve 61290 Sayılı Kurum Görüşüne istinaden "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmelik" Hükümleri geçerlidir.

5. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.

6. Planda belirtilen kademe hattı şematik olup, bu hatlar esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediyesi yetkilidir.

7. Cami alanında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

8. Meydan Alanı, mahalle halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.

9. Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.

10. Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabilir.

- Müstemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.

- Müstemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.

- Yükseklik tabi zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.

- Müstemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.

11. Konut ve/veya Ticaret kullanıma ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

12. Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhî özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.

13. Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçime göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye Belediyesi yetkilidir.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. MEVCUT KONUT ALANLARI

1.1.Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.

1.2.Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.

1.3.Binalar komşu parsel bitişik ya da ayrıık yapılabilir. Ayrıık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

1.4.Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.

1.5.KAKS, parsel büyüklüğüne bağılı olarak aşığıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)
0 – 150	1,20	150
151 – 250	1,00	200
251 – 500	0,80	250
501 ve Üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağılı

1.6.250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.

1.7.En çok yapı yüksekliğı Yençok=6.50 metre 2 kattır.

1.8.KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda; bina yüksekliğı Yençok=8.50 metreyi geğemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.

1.9.Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir.

2. GELİŐME KONUT ALANLARI

2.1.TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençok=6.50 metreyi geęemez.

2.2.Ön Bahçe;

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

2.3.Yan Bahçe;

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

2.4.Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.

2.5.Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 m²'dir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu İlavesi; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Gözede Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümüne plan notu eklenmesine ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Kestel Belediyesi'nce Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışında; ışık ve hava almalarına lüzum olmayan piyes ve mekânların kullanımı yapı kullanma izinleri alındıktan sonra değiştirilebildiği, bu nedenlerle haksız kazançlar sağlandığından vatandaşlar nezdinde mağduriyetler yaşanmakta ve sağlıksız mekânlar oluştuğundan, bu konunun çözüme kavuşturulması amacıyla 1/1000 Ölçekli Gözede Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümüne plan notu eklenmiştir.

3.4. İLAVE PLAN NOTU

14. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekânların, ışıklıktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.