



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
ORHANIYE KÖYÜ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16339115

Sayın **TEMEL**
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17823-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 "



Yasın Burçay **GEZER**
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
11/10/2021 Tarih ve 377 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.


Alınur AKTAS
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 Orhaniye Köyü (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 sağlıksız mekânlar olduğundan, bu konunun çözüme kavuşturulması amacıyla plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

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

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

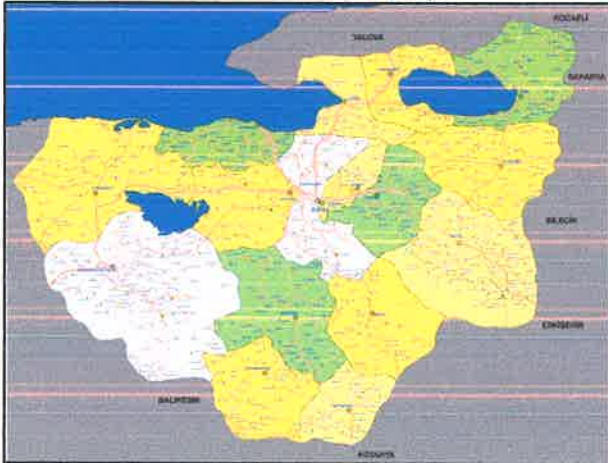
Plan değişikliğine konu alan;

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, Yenişehir'dir.

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



2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Orhaniye Mahallesi'ne ait Uygulama İmar Planı planlama alanı 23,36 Hektar büyüklüğündedir.

Orhaniye Mahallesi'nin kuzeydoğusunda Gözede Mahallesi, güneydoğusunda Alaçam Mahallesi ve kuzeybatısında Orhaniye 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 piyestlerin dışında; ışık ve hava almalarına lüzum olmayan piyest 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.

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

3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile ilgili 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. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 06.07.2012 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

4. Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.

5. Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir.

6. Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

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

8. Köy Meydanı, köy 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 müştemilat yapılabilir.

- Müştemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.

- Müştemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.

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

- Müştemilatlar 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.

KONUT ALANLARI

12. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

12.1. Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)

12.2. 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.

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

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

12.5. KAKS, parsel büyüklüğüne bağılı olarak aşağıdaki 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

12.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.

12.7. En çok yapı yüksekliği Hmax:6,50 metre 2 kattır.

12.8. KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği $Y_{ençok}=8.50$ metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.

13. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

13.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Hmax=6,50 metreyi geçemez.

13.2. Ön Bahçe;

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

13.3. Yan Bahçe;

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

13.4. Arka bahçe mesafesi en az $h/2$ 'dir.

13.5. İfrazlarda parsel cephesi minimum 15 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metrekaredir.

DİĞER KULLANIMLAR

14. Belediye Hizmet Alanında, hizmet birimleri ile muhtarlık gibi idari birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:1,00, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

15. Sosyal Tesis Alanında, PTT, Sağlık Evi, Kütüphane gibi birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:0,50, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

16. İlköğretim Tesis Alanında yapılanmalarda E:0,50 Bina yüksekliği Hmax: Serbest, bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

17. İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

YAPILAŞMASI DURDURULAN ALANDA;

* Plan değişikliğine konu alanda Bursa Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nün 08.04.2015 Tarih ve 61552 Sayılı yazısına istinaden detaylı (sondajlı) ve sistematik inklinometre ölçümlerini de içeren jeolojik-jeofizik-jeoteknik etütler yapılmadan yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu İlavesi; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Orhaniye Köyü (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 Orhaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümüne plan notu eklenmiştir.

3.4. İLAVE PLAN NOTU

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