



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SAİTABAT MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZI;

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

| | |
|---|--|
| |  |
| | |
| Kestel Belediye Meclisi'nin ___/___/___ Tarih ve ___ Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur. | Önder TANIR Kestel Belediye Başkanı |
| Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/___ Tarih ve ___ Sayılı Kararı ile onaylanmıştır. | Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı |

Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021.Tarih ve 136 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2021 Tarih ve 896 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan plan 1 ay süre ile askıda kalmıştır. Askı sürecinde 23 adet itirazda bulunulmuştur.

İtirazlar Kestel Belediyesince değerlendirilmiştir. Söz konusu itirazlara yönelik olarak plan değişiklikleri ile yeniden düzenlenmiştir.

Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yönelik yapılan itirazlar, itirazlara yönelik alınmış Belediye Meclis Kararları ve plan değişiklikleri aşağıdaki gibidir;

1. 02.08.2021 Tarih ve 13313 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 36 NoluParselin terk oranlarının düzeltilmesini ve karşılığında bedel olmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde halihazırdaki mevcut yapılar ve arazi kullanımı dikkate alınarak daha dar alanda parselasyonu mümkün kılacak nitelikte plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması sağlandığı,

Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

2. 10.08.2021 Tarih ve 13866 Sayılı itiraz dilekçesinde; “105 Ada 19 NoluParselin bir kısmının park alanı ve yol alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde halihazırdaki mevcut yapılar ve arazi kullanımı dikkate alınarak daha dar alanda parselasyonu mümkün kılacak nitelikte plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması sağlandığı,

Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

3. 18.08.2021 Tarih ve 14320 Sayılı itiraz dilekçesinde; “105 Ada 18 NoluParselin ortasından park alanı ve yol alanı olarak planlanmasına itiraz ettiği,

Parselin her yerinden yol geçmesini,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde halihazırdaki mevcut yapılar ve arazi kullanımı dikkate alınarak daha dar alanda parselasyonu mümkün kılacak nitelikte plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması sağlandığı,
Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

4. 23.08.2021 Tarih ve 14666 Sayılı itiraz dilekçesinde; “105 Ada 19 NoluParselinin tamamından yol ve park alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde halihazırdaki mevcut yapılar ve arazi kullanımı dikkate alınarak daha dar alanda parselasyonu mümkün kılacak nitelikte plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması sağlandığı,
Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

5. 23.08.2021 Tarih ve 14666 Sayılı itiraz dilekçesinde; “106 Ada 111 NoluParselinin bir kısmının park alanı ve yol alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

6. 02.08.2021 Tarih ve 13322 Sayılı itiraz dilekçesinde; “113 Ada 10 NoluParselin imar planı dışında kalan kısımlarının imar planına dahil edilmesini,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

7. 11.08.2021 Tarih ve 13912 Sayılı itiraz dilekçesinde; “112 Ada 34-35 NoluParsellerin bir kısmının yol alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

8. 30.07.2021 Tarih ve 13221 Sayılı itiraz dilekçesinde; “106 Ada 108 NoluParselin tamamının park alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

9. 30.07.2021 Tarih ve 13220 Sayılı itiraz dilekçesinde; “106 Ada 109 NoluParselin bir kısmının meydan olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

10. 30.07.2021 Tarih ve 13219 Sayılı itiraz dilekçesinde; “106 Ada E:110 (Y:185-186-187-188-189) NoluParselin bir kısmının yeşil alan olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

11. 16.08.2021 Tarih ve 14174 Sayılı itiraz dilekçesinde; “104 Ada 3 NoluParselinde ifraz şartı sağlanmadığına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

12. 16.08.2021 Tarih ve 14178 Sayılı itiraz dilekçesinde; “104 Ada 11 NoluParselinde ifraz şartı sağlanmadığına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parcel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

13. 20.08.2021 Tarih ve 14496 Sayılı itiraz dilekçesinde; “109 Ada 83NoluParselin bir kısmının yol alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

“10 metre olarak planlanan yolun arsa sınırından 2 metre geri çekilerek yolun 8 metreye düşürülmesini,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parcel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

14. 20.08.2021 Tarih ve 14503 Sayılı itiraz dilekçesinde; “109 Ada 46 NoluParselin bir kısmının park alanı ve yol alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

“Yeşil alan olarak planlanan yerin yola çevrilmesini,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parcel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

15. 25.08.2021 Tarih ve 14902 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 21 NoluParselin tevhit şartına,”

İtiraz ettiği,

“107 Ada 22 Parselle tevhit şartını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

16. 25.08.2021 Tarih ve 14901 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 20 NoluParselin bir kısmında sosyal tesis alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

17. 23.08.2021 Tarih ve 14664 Sayılı itiraz dilekçesinde; “104 Ada 10 NoluParselin bir kısmında sosyal tesis alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

18. 26.08.2021 Tarih ve 14958 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 50 NoluParselin 1/1000 ölçekli revizyon imar planı kapsamında kaldığını, parselinin tekrar değerlendirilmesini,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece yerleşik alanda uygulama yapılması kolaylaştırılmış ve parsellerdeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklerinin dengeli olması sağlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

19. 26.08.2021 Tarih ve 14993 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 55 NoluParsel maliki plan genelinde düzenleme ortaklık payı oranlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınmış, parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapıların korunması sağlandığı,

Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,
İtiraz uygun bulunmamıştır.

20. 11.08.2021 Tarih ve 13934 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 57 Nolu Parselinin terk miktarları ile ilgili,”

İtiraz ettiği,

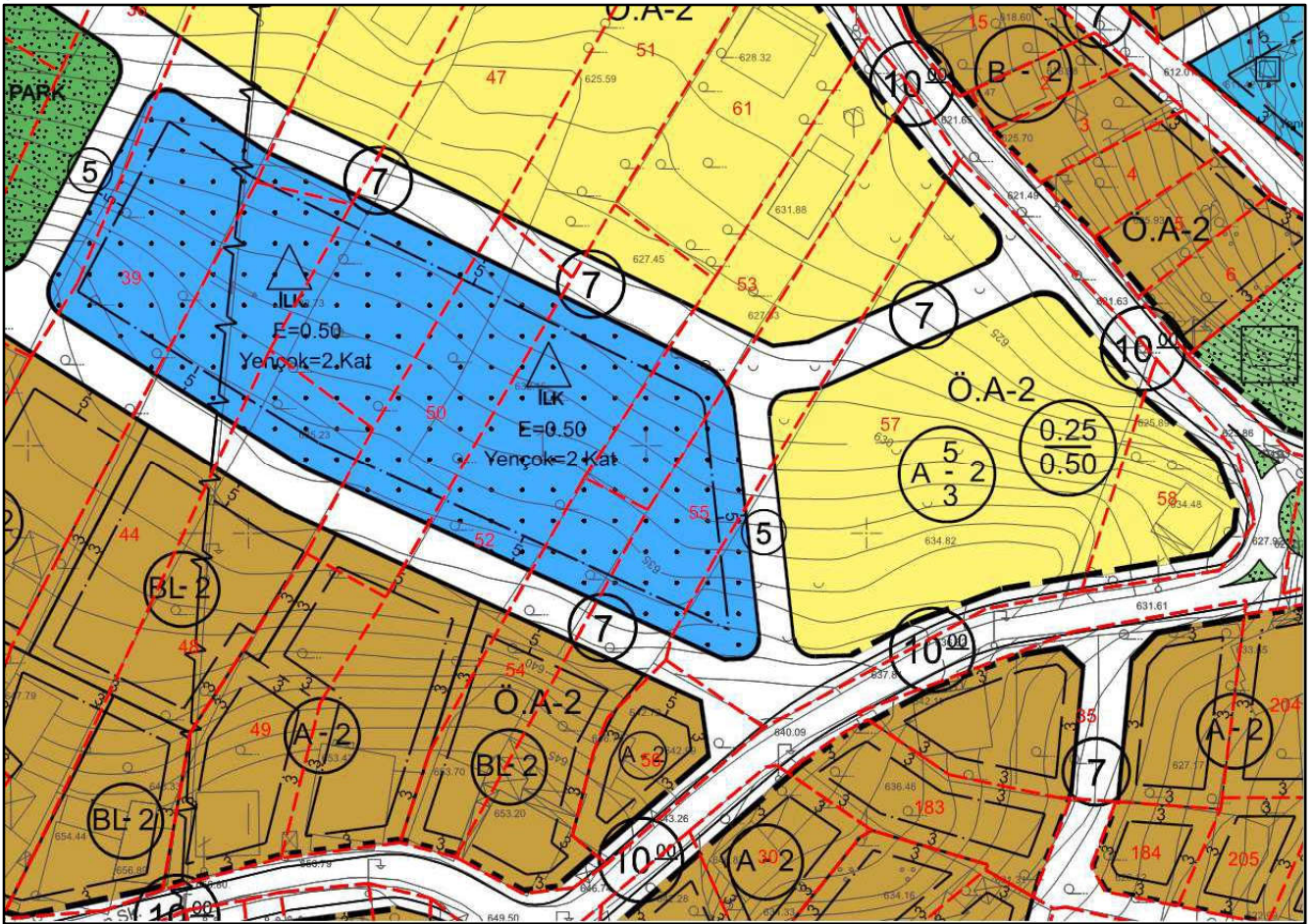
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parseldeki kademe hattı planlanması şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

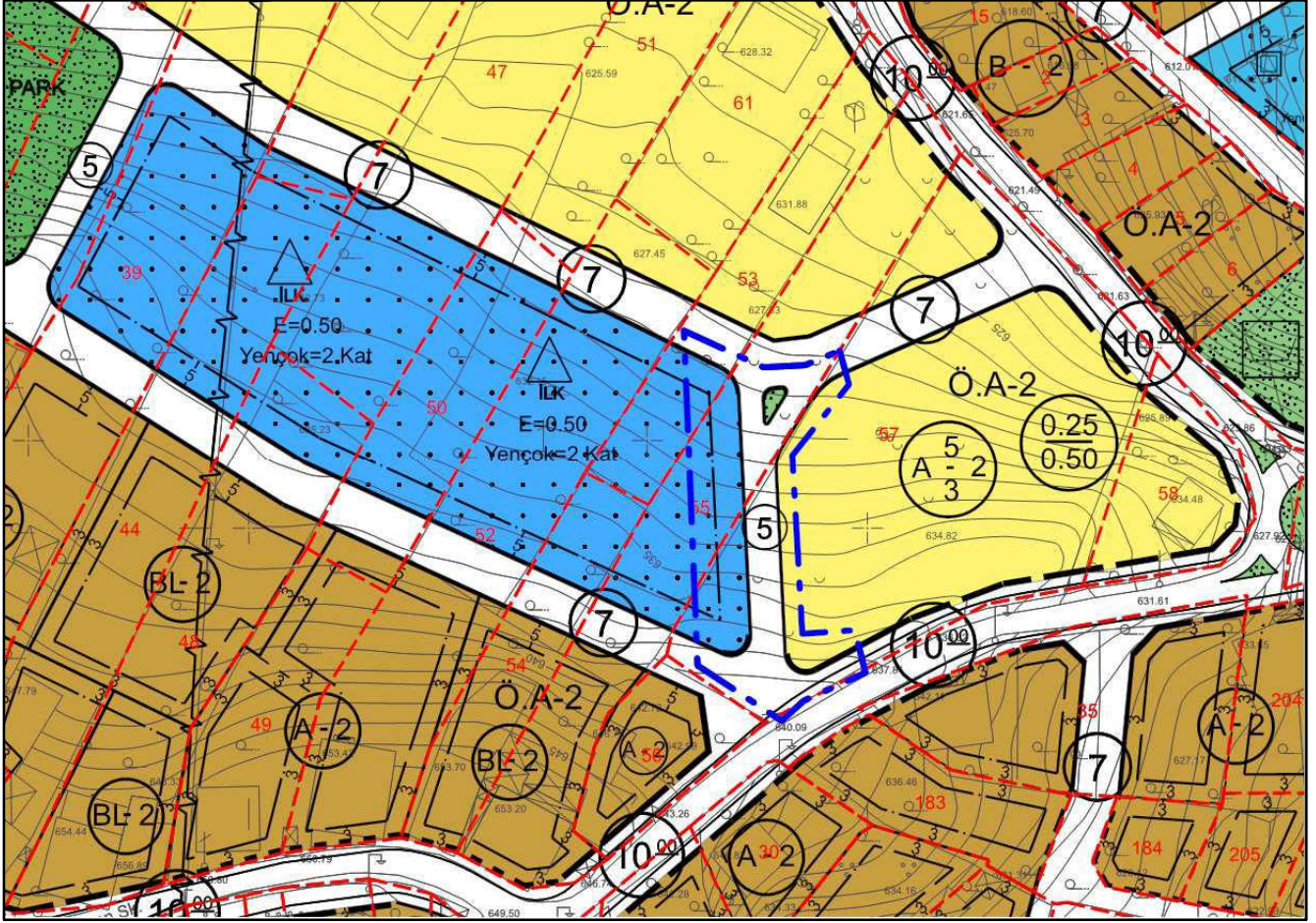
Mer’i planda 107 Ada 57 Nolu Parsel gelişme konut alanı, ilköğretim alanı ve yol alanı olarak planlı iken,

Şekil 1: Mer’i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 107 Ada 57 Nolu Parselin kuzeybatısındaki imar hattı 55 Nolu Parsel sınırları dışında kalacak şekilde ve konut alanında herhangi bir artış sağlanmadan yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 2: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu Karşılaştırması

| Alan Kullanımları | Mer'i Plan (m ²) | Askı İtirazı Plan Değişikliği Sonrası (m ²) | Değişen Alan (m ²) |
|---------------------|------------------------------|---|--------------------------------|
| Gelişme Konut Alanı | 2.885,19 | 2.885,19 | 0,00 |
| İlkokul Alanı | 5.042,54 | 5.042,54 | 0,00 |
| Yol Alanı | 265,54 | 265,54 | 0,00 |

21. 17.08.2021 Tarih ve 14324 Sayılı itiraz dilekçesinde; “104 Ada 15 Nolu Parselinin batısında planlanan park alanının parselinin kuzeyinde planlanmasını,”

Talep ettiği,

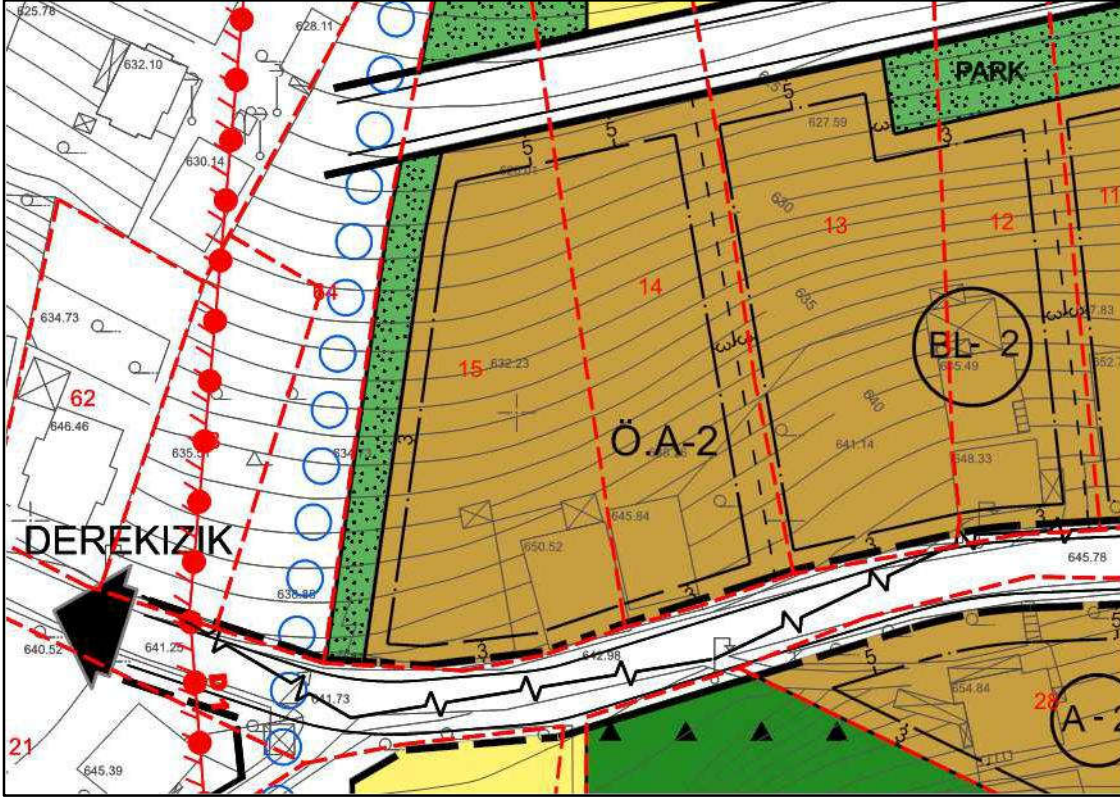
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde ayrılan donatı alanı miktarı aynı kalacak şekilde düzenleme yapılması şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

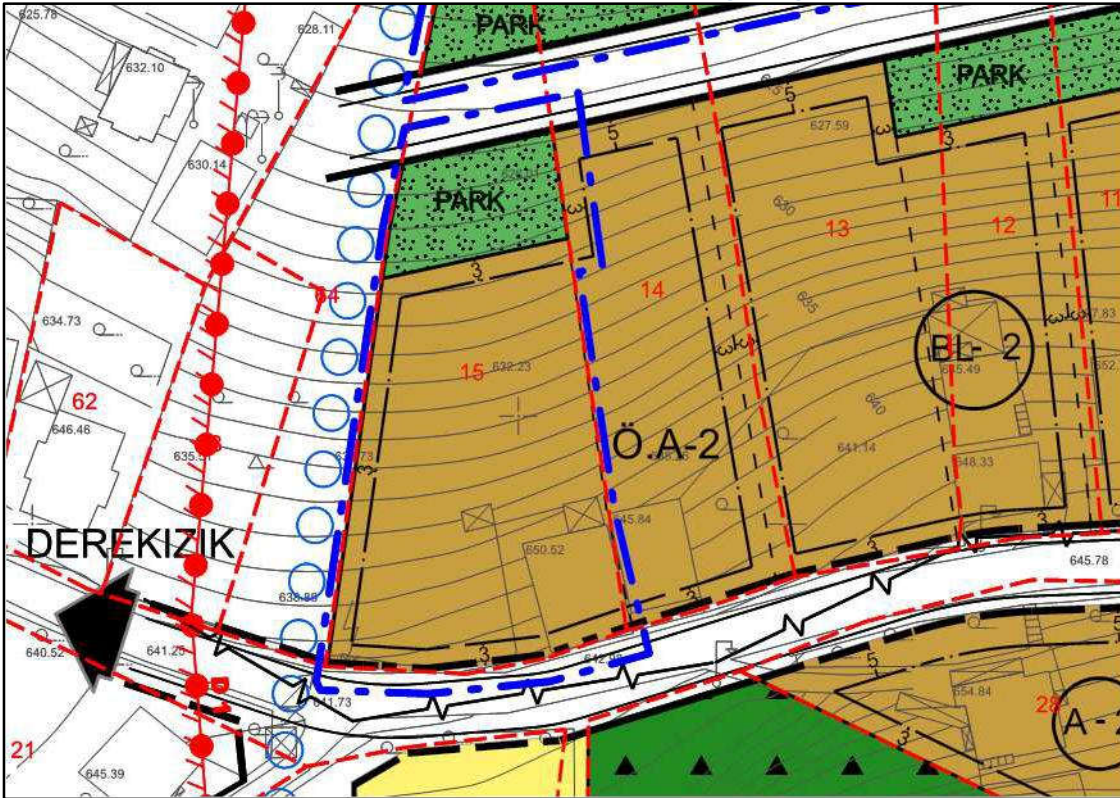
Mer'i planda 104 Ada 15 Nolu Parsel yerleşik konut alanı ve parselin batısında park alanı planlı iken,

Şekil 3: Mer'i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 104 Ada 15 Nolu Parselin batısındaki Park Alanı aynı miktarda parselin kuzeyinde yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 4: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu Karşılaştırması

| Alan Kullanımları | Mer'i Plan (m ²) | Askı İtirazı Plan Değişikliği Sonrası (m ²) | Değişen Alan (m ²) |
|----------------------|------------------------------|---|--------------------------------|
| Yerleşik Konut Alanı | 1.727,29 | 1.727,29 | 0,00 |
| Park Alanı | 343,28 | 343,28 | 0,00 |

22. 03.08.2021 Tarih ve 13389 Sayılı itiraz dilekçesinde; “104 Ada 35 Nolu Parselin bir kısmının yeşil alanı, yol alanı olarak planlanmasına ve tevhit şartına,”

İtiraz ettiği,

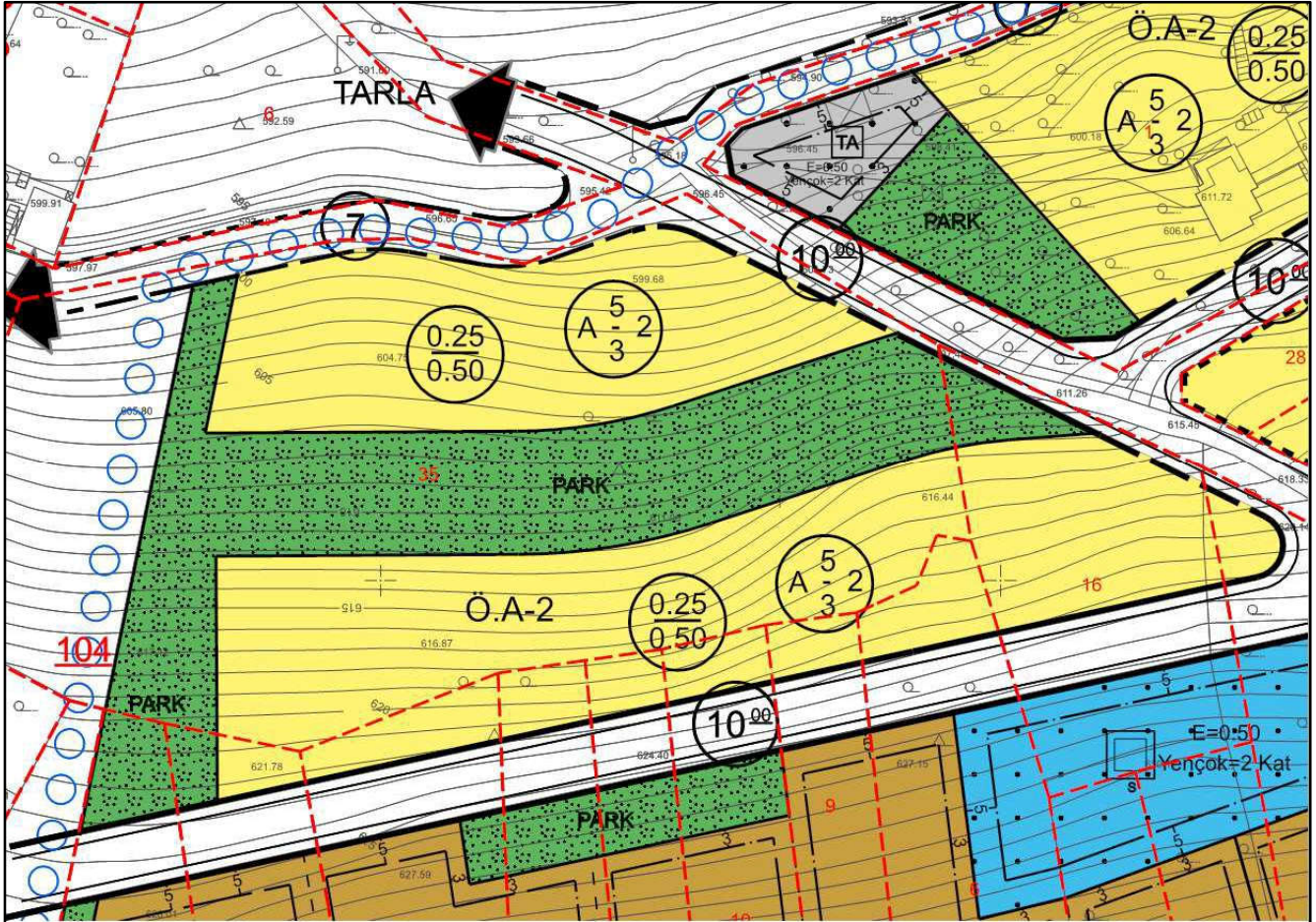
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde ayrılan donatı alanı miktarı aynı kalacak şekilde düzenleme yapılması şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

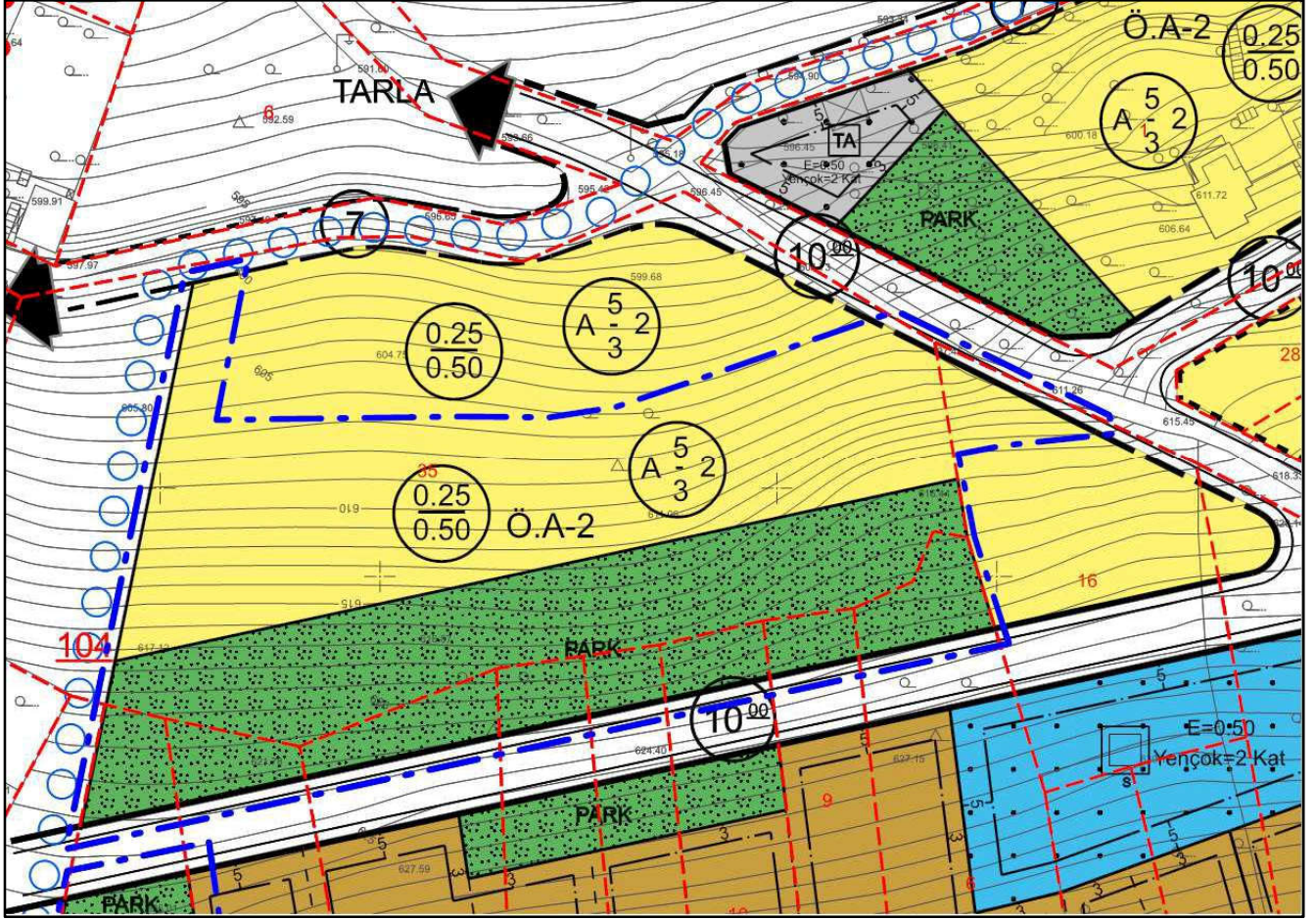
Mer’i planda 104 Ada 35 Nolu Parsel gelişme konut alanı ve park alanı planlı ve imar uygulaması yapılması zorunlu alanda olduğundan ve herhangi bir tevhit şartı bulunmaz iken,

Şekil 5: Mer’i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 104 Ada 35 Nolu Parseldeki Park Alanı parselin güneyinde planlanmış olunan 10 metre en kesitli taşıt yoluna cephe oluşturacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 6: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Tablo 3: Alan Kullanım Tablosu Karşılaştırması

| Alan Kullanımları | Mer'i Plan (m ²) | Askı İtirazı Plan Değişikliği Sonrası (m ²) | Değişen Alan (m ²) |
|---------------------|------------------------------|---|--------------------------------|
| Gelişme Konut Alanı | 7.664,26 | 7.664,26 | 0,00 |
| Park Alanı | 3.706,85 | 3.706,85 | 0,00 |

23. 20.08.2021 Tarih ve 14522 Sayılı itiraz dilekçesinde; “109 Ada 31 Nolu Parselin bir kısmının L biçiminde çıkmaz sokak formu olarak planlanmasına ve altyapı hizmetlerinden yararlanamamasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde yol alanına ilişkin yeniden düzenlenme yapılması şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

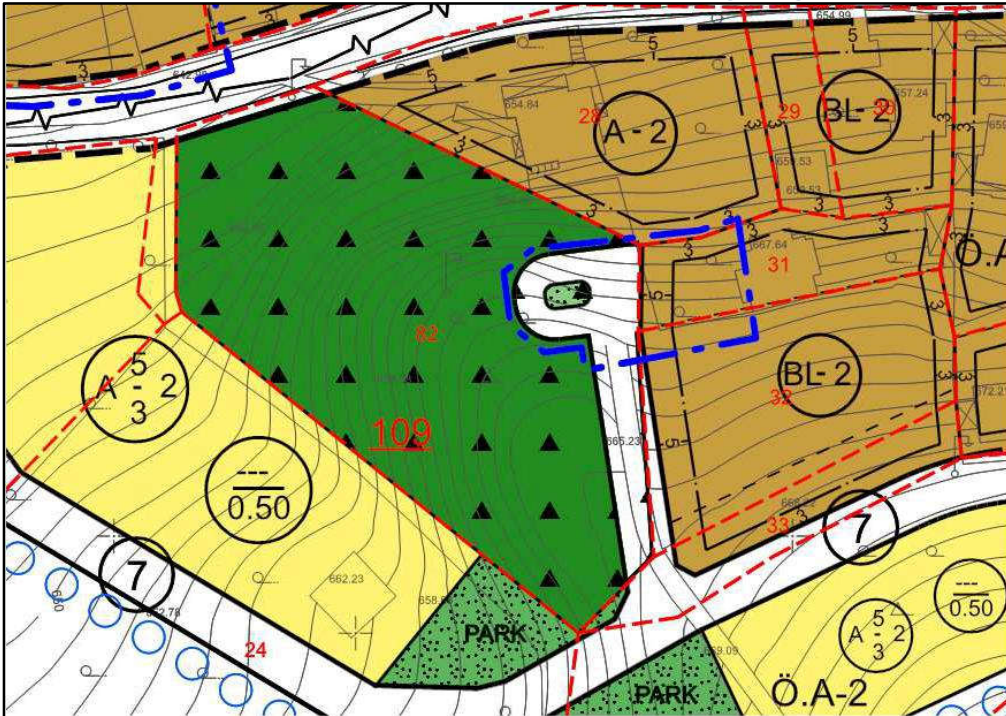
Mer'i planda 104 Ada 31 Nolu Parsel yerleşik konut alanı ve yol alanı planlı olup, mevcutta bulunan bahçe duvarlarının dönüş kuldesakı içinde kalacak şekilde iken,

Şekil 7: Mer'î Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 104 Ada 31 Nolu Parseldeki dönüş kuldesaki batı yönünde yeniden düzenlenmiştir.

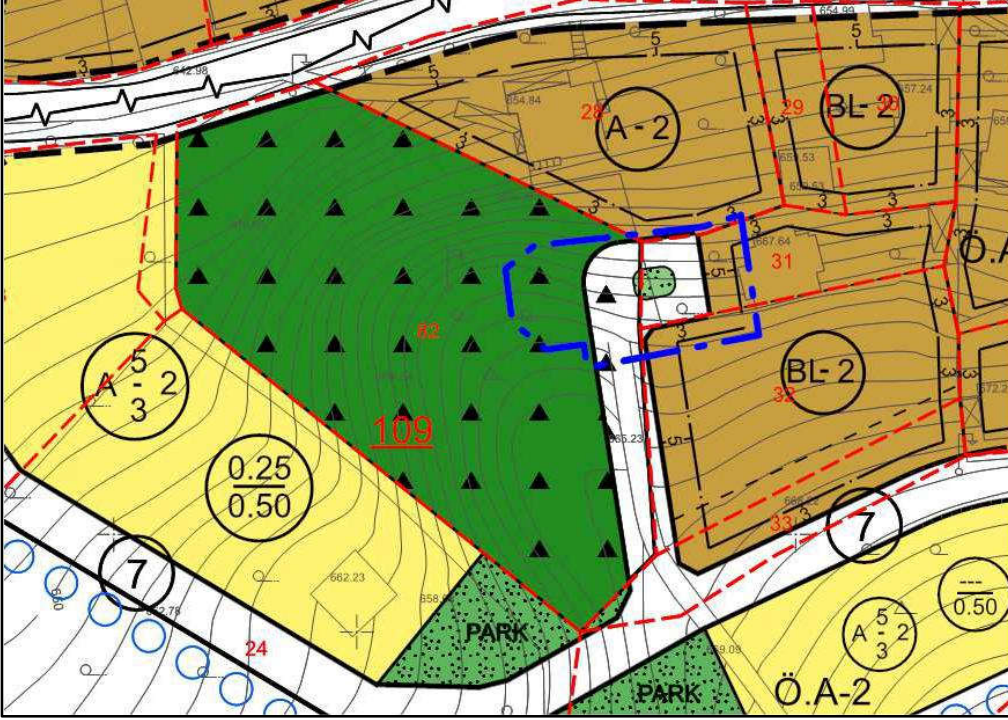
Şekil 8: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Ancak, söz konusu 104 Ada 31 Nolu Parseldeki askı itirazı Kestel Belediye Meclisi'nin 04.10.2021 Tarih ve 20 Sayılı Kararı ile uygun bulunmasına karşın Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2021 Tarih ve 1926 Sayılı Kararı ile değiştirilerek uygun bulunarak "Söz konusu plan değişikliğinin Orman Alanı sınırları içerisinde yapılması ve uygun kurum görüşlerinin olmaması sebebiyle askı itirazının reddine" şeklinde karar alınmıştır.

Söz konusu 104 Ada 31 Nolu Parselde düzenlenen, askı itirazı ile yapılan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2021 Tarih ve 1926 Sayılı Kararı ile reddedildiğinden; Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021.Tarih ve 136 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2021 Tarih ve 896 Sayılı Kararı ile onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında olduğu gibi yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 9: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2021 Tarih ve 1926 Sayılı Kararı ile Değiştirilerek Onaylanan Plan Değişikliği Durumu



Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021.Tarih ve 136 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2021 Tarih ve 896 Sayılı Kararı ile onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Saitabat Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında yukarıda açıklanan itirazlar, itirazlara ilişkin Kestel Belediye Meclisi'nin 04.10.2021 Tarihli Meclis Toplantısında alınmış olunan kararlar ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2021 Tarih ve 1926 Sayılı Kararı ile doğrultusunda plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.