



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, NARLIDERE MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZI;
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Sayın TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Tic. Sicil No: 1259
Dip. No: 17623-X 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
Uluragı V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719
KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ
"A Grubu Şehir Planlama"

Yasin Burkan GEZER
Medis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin
02 / 12 / 2021 Tarih ve 234 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20 / 12 / 2021 Tarih ve 2163 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Bursa İli, Kestel İlçesi, Narlıdere Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021.Tarih ve 139 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2021 Tarih ve 1144 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan plan 1 ay süre ile askıda kalmıştır. Askı sürecinde 11 adet itirazda bulunulmuştur.

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

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

1. 15.09.2021 Tarih ve 16347 Sayılı itiraz dilekçesinde; “ E:1272 (Y:1878-1879) Nolu Parseldeki terk oranlarına,”

İtiraz ettiği,

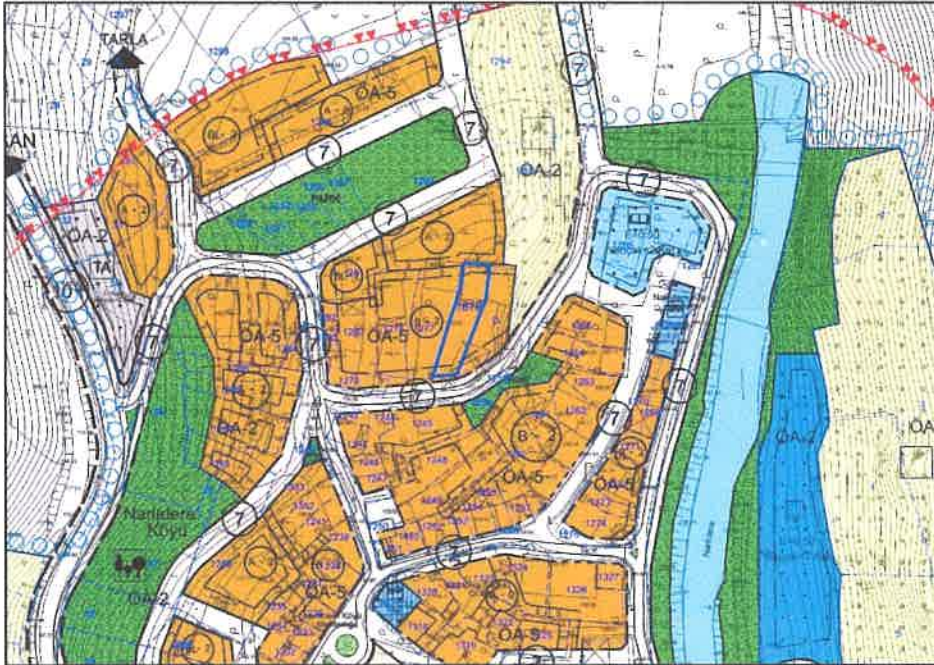
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde yapılan imar uygulamasının plana işlenmesi şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

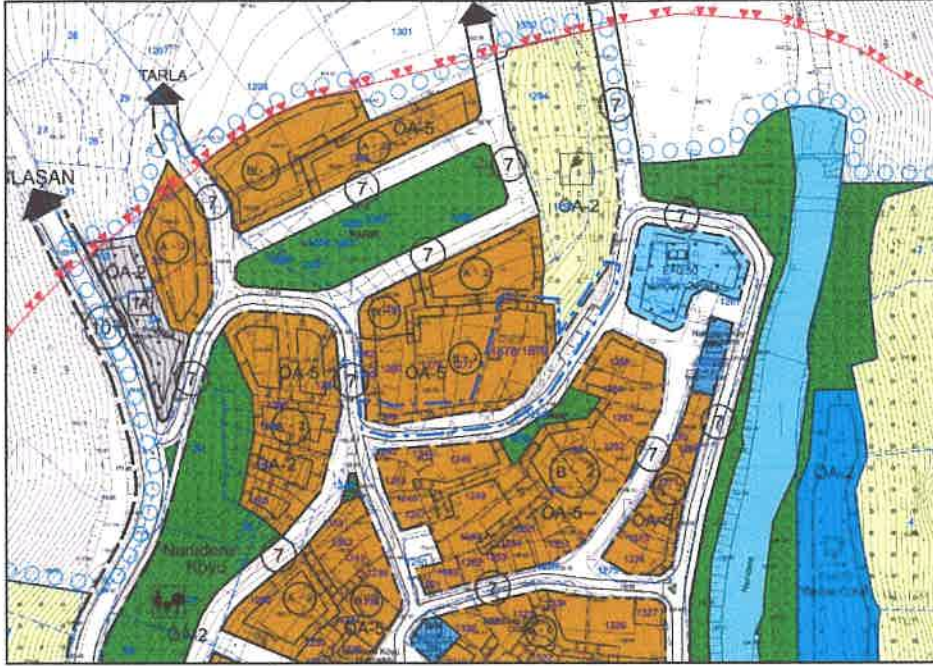
Mer'i planda E:1272 (Y:1878) Nolu Parsel yerleşik konut alanı olarak planlı iken,

Şekil 1:Mer'i Plan Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile E:1272 (Y:1878) Parsel ile imar hatları yeni terkler oluşturmayacak şekilde, kadastral sınırlar korunarak yeniden düzenlenmiş olup, yeni oluşan imar hattına göre de 1277-1278-1279-1280 parsellerdeki imar hatları da düzenlenerek, yapılaşmada herhangi bir hak kaybına uğratılmaması için ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden 3 metreye revize edilmiştir. Söz konusu imar hatları tarımsal nitelikli alanda da düzenlenerek ada bütünlüğü sağlanmıştır. İmar hattının düzenlenmesi ile tarımsal nitelikli alanın bulunduğu bölgede imar hattı ile kaldırım arasında oluşan boşlukta da otopark alanı düzenlenmiştir.

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



2. 15.09.2021 Tarih ve 16346 Sayılı itiraz dilekçesinde; “E:1272 (Y:1878-1879) Nolu Parseldeki terk oranlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde yapılan imar uygulamasının plana işlenmesi şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

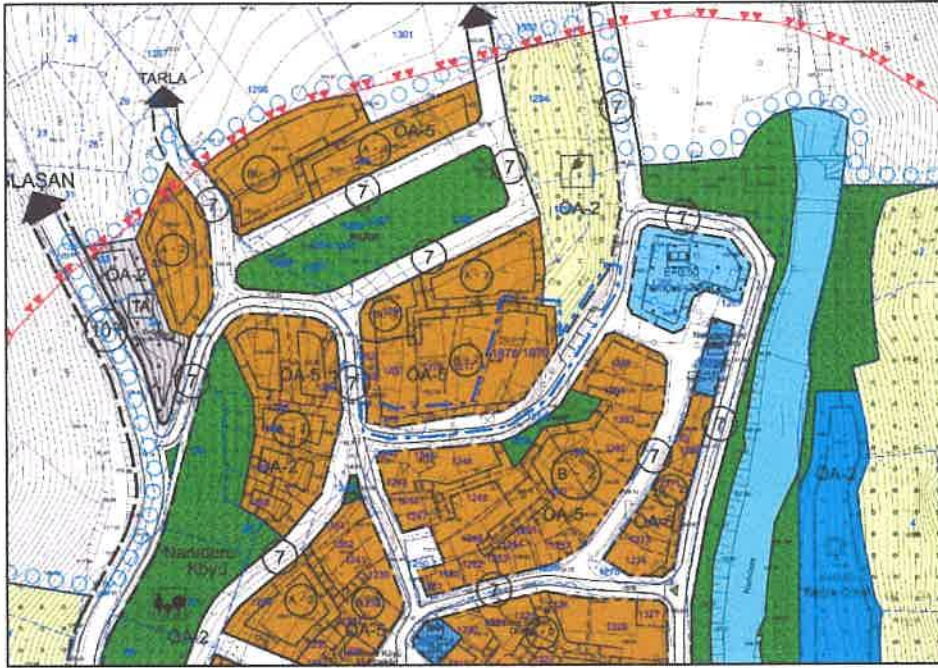
Mer’i planda E:1272 (Y:1879) Nolu Parsel yerleşik konut alanı olarak planlı iken,

Şekil 3:Mer’i Plan Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile E:1272 (Y:1879) Nolu Parsel ile imar hatları yeni terkler oluşturmayacak şekilde, kadastral sınırlar korunarak yeniden düzenlenmiş olup, yeni oluşan imar hattına göre de 1277-1278-1279-1280 parsellerdeki imar hatları da düzenlenerek, yapılaşmada herhangi bir hak kaybına uğratılmaması için ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden 3 metreye revize edilmiştir. Söz konusu imar hatları tarımsal nitelikli alanda da düzenlenerek ada bütünlüğü sağlanmıştır. İmar hattının düzenlenmesi ile tarımsal nitelikli alanın bulunduğu bölgede imar hattı ile kaldırım arasında oluşan boşlukta da otopark alanı düzenlenmiştir.

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



3. 28.09.2021 Tarih ve 17741 Sayılı itiraz dilekçesinde; "1449 Nolu Parselinin bir kısmının park alanı olarak planlanmasına,"

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Parselin asgari yapılaşma koşullarını sağlamaması nedeniyle"

İtiraz uygun bulunmamıştır.

4. 28.09.2021 Tarih ve 17742 Sayılı itiraz dilekçesinde; "347-348-349 Nolu Parsellerin bir kısmının belediye hizmet alanı olarak planlanmasına,"

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

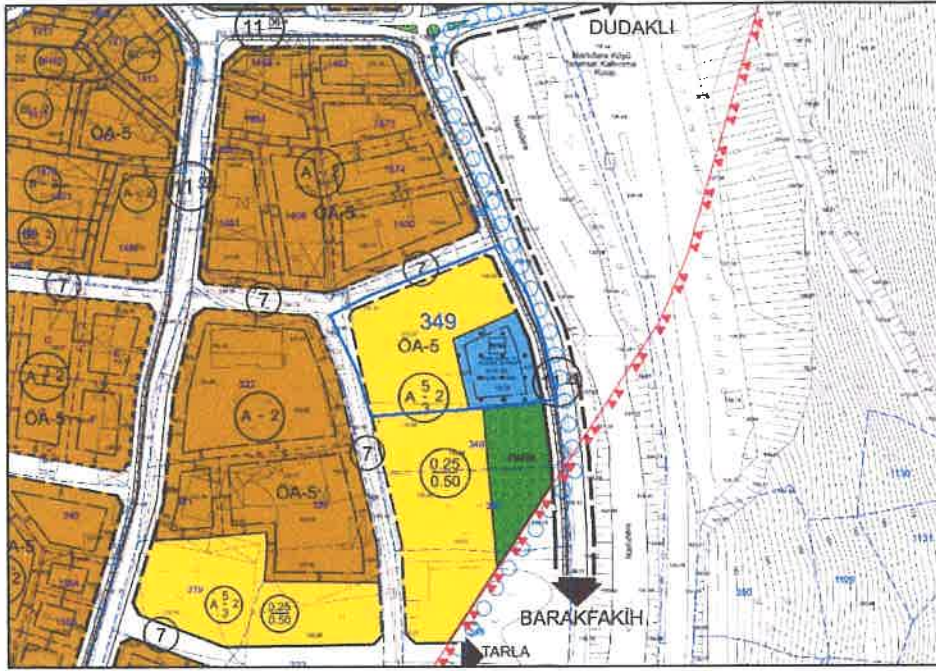
"Parselde ayrılan donatı alanı miktarı aynı kalacak şekilde düzenleme yapılması şekliyle,"

İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i planda 349 Nolu Parsel gelişme konut alanı, belediye hizmet alanı ve yol alanı olarak planlı iken,

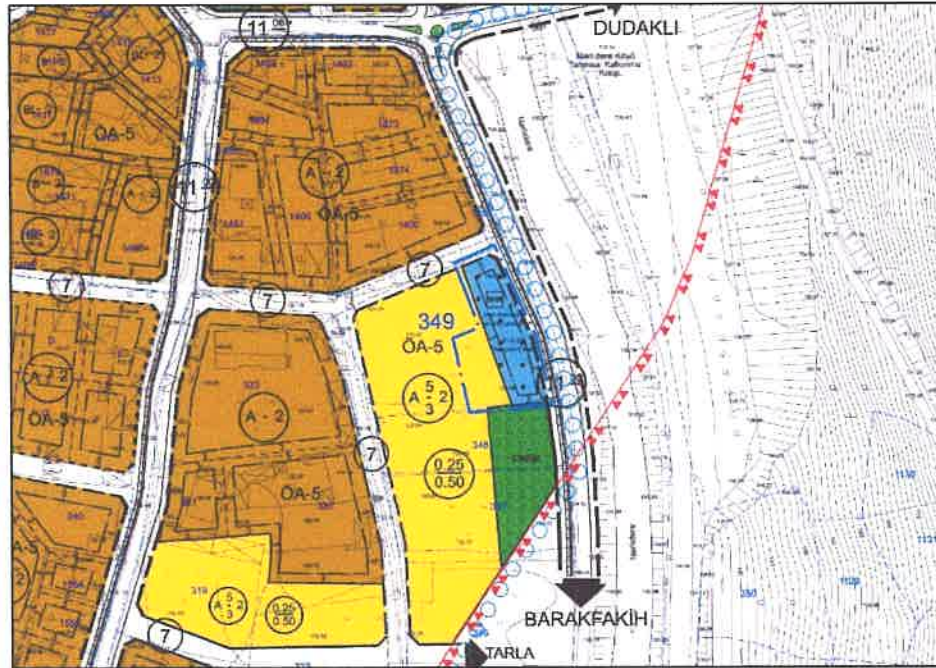


Şekil 5: Mer'i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 349 Nolu Parselin güneydoğusundaki Belediye Hizmet Alanı aynı miktarda parselin doğusunda yeniden düzenlenmiştir.

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

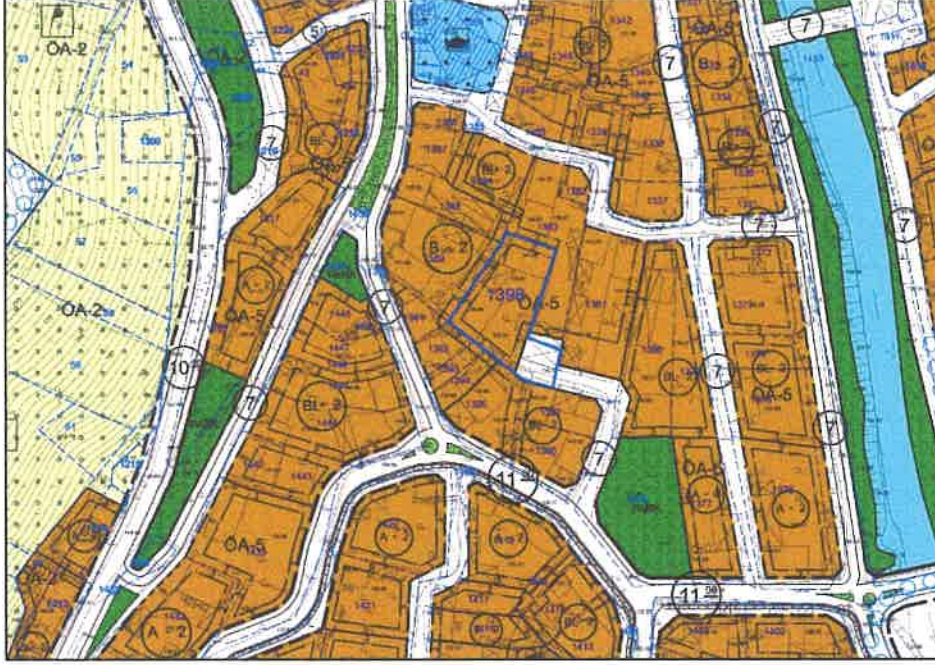


Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu Karşılaştırması

Alan Kullanımları	Mer'i Plan (m ²)	Askı İtirazı Plan Değişikliği Sonrası (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Gelişme Konut Alanı	1.632,89	1.632,89	0,00
Belediye Hizmet Alanı	622,30	622,30	0,00

5. 27.09.2021 Tarih ve 17608 Sayılı itiraz dilekçesinde; “1398 Nolu Parsele yol açılmasını,”
Talep ettiği,
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;
“Yol güzergâhında düzenleme yapılması şekliyle,”
İtiraz uygun bulunmuştur.
Mer’i planda 1398 Nolu Parsel yerleşik konut alanı ve yol alanı olarak planlı iken,

Şekil 7: Mer’i Plandaki Durum



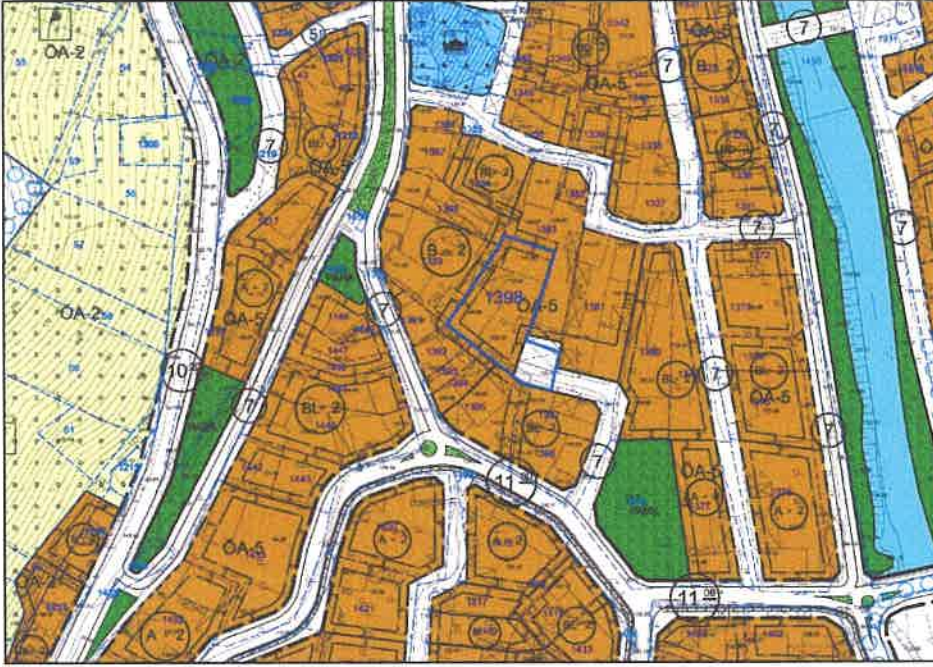
Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 1398 Nolu Parselde yol alanı yeniden düzenlenmiştir.

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



6. 27.09.2021 Tarih ve 17603 Sayılı itiraz dilekçesinde; “1398 Nolu Parsele yol açılmasını,”
Talep ettiği,
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;
“Yol güzergahında düzenleme yapılması şekliyle,”
İtiraz uygun bulunmuştur.
Mer’i planda 1398 Nolu Parsel yerleşik konut alanı ve yol alanı olarak planlı iken,

Şekil 9: Mer’i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 1398 Nolu Parselde yol alanı yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 10: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durum



7. 27.09.2021 Tarih ve 17599 Sayılı itiraz dilekçesinde; "1381 Nolu Parsele yol açılmasını,"
Talep ettiği,
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;
"Yol güzergahında düzenleme yapılması şekliyle,"
İtiraz uygun bulunmuştur.
Mer'i planda 1381 Nolu Parsel yerleşik konut alanı ve yol alanı olarak planlı iken,

Şekil 11: Mer'i Plandaki Durum



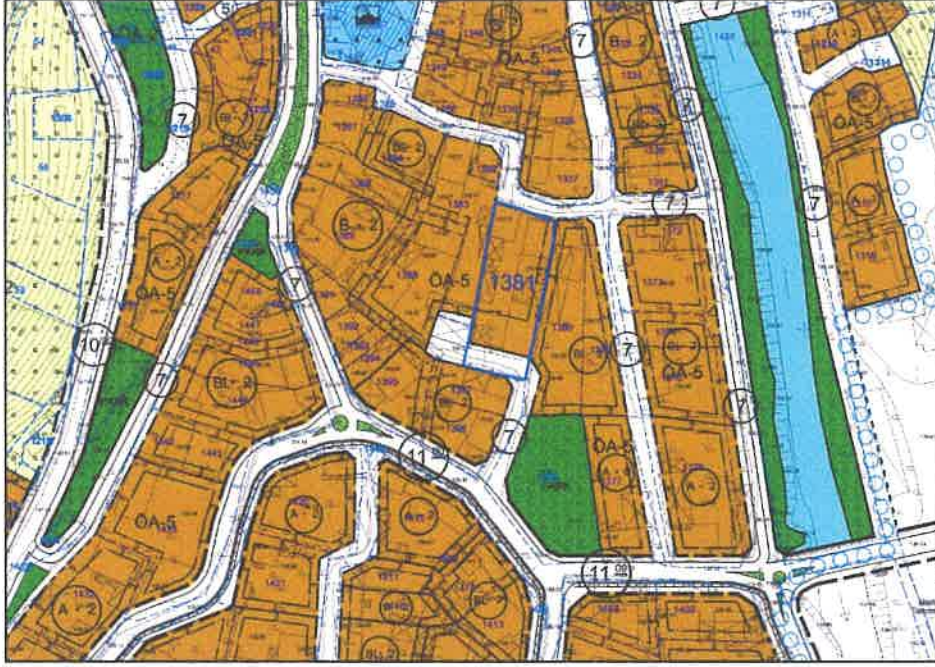
Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 1381 Nolu Parselde yapı yaklaşma sınırları yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 12: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durum



8. 29.09.2021 Tarih ve 17862 Sayılı itiraz dilekçesinde; “1381 Nolu Parsele yol açılmasını,”
Talep ettiği,
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;
“Yol güzergahında düzenleme yapılması şekliyle,”
İtiraz uygun bulunmuştur.
Mer’i planda 1381 Nolu Parsel yerleşik konut alanı ve yol alanı olarak planlı iken,

Şekil 13: Mer’i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 1381 Nolu Parselde yapı yaklaşma sınırları yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 14: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durum



10. 07.10.2021 Tarih ve 19119 Sayılı itiraz dilekçesinde; “323 Nolu Parselin bir kısmının yol alanı ve teknik altyapı alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yapılan plan revizyonu ile Gelişme Konut Alanlarında halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınmış, parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması sağlandığından,

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

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

İtiraz uygun bulunmamıştır.

11. 23.09.2021 Tarih ve 17285 Sayılı itiraz dilekçesinde; “319 Nolu Parselin bir kısmının yol alanı olarak planlanmasına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yapılan plan revizyonu ile Gelişme Konut Alanlarında halihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınmış, parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması sağlandığından,

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

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

İtiraz uygun bulunmamıştır.

Kestel Belediye Meclisi’nin 17.05.2021.Tarih ve 139 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.08.2021 Tarih ve 1144 Sayılı Kararı ile onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında yukarıda açıklanan itirazlar, itirazlara ilişkin Kestel Belediye Meclisi’nin 02.12.2021 Tarihli Meclis Toplantısında alınmış olunan kararlar doğrultusunda plan değışiklikleri hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.