



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

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

PİN: UİP-

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

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, Kozluören Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 Tarih ve 140 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 21 adet itirazda bulunulmuştur.

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

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

1. 23.09.2021 Tarih ve 17170 Sayılı itiraz dilekçesinde; “189 Ada 1 Nolu Parselin yola olan cephesinin daraltılmasına ve terk miktarlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme konut alanlarında hâlihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınmış, parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması,

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

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

İtiraz uygun bulunmamıştır.

2. 24.09.2021 Tarih ve 17332 Sayılı itiraz dilekçesinde; “204 Ada 2 Nolu Parselin plandaki mevcut halinin korunmasını ve park alanının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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. 24.09.2021 Tarih ve 17331 Sayılı itiraz dilekçesinde; “204 Ada 2 Nolu Parselin plandaki mevcut halinin korunmasını ve park alanının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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. 27.09.2021 Tarih ve 17452 Sayılı itiraz dilekçesinde; “204 Ada 1 Nolu Parseldeki park alanının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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. 28.09.2021 Tarih ve 17707 Sayılı itiraz dilekçesinde; “190 Ada 37 Nolu Parseldeki park ve yol alanına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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.

6. 27.09.2021 Tarih ve 17534 Sayılı itiraz dilekçesinde; “171 Ada 25 Nolu Parseldeki sağlık ocağının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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.

7. 27.09.2021 Tarih ve 17551 Sayılı itiraz dilekçesinde; “171 Ada 31 Nolu Parseldeki yol alanına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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.

8. 27.09.2021 Tarih ve 17544 Sayılı itiraz dilekçesinde; “195 Ada 23 Nolu Parseldeki yol ve park alanının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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.

9. 04.10.2021 Tarih ve 18549 Sayılı itiraz dilekçesinde; “190 Ada 8 Nolu Parseldeki belediye hizmet alanının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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.

10. 28.10.2021 Tarih ve 19220 Sayılı itiraz dilekçesinde; “196 Ada 21 Nolu Parseldeki tevhit durumlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki 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.

11. 27.09.2021 Tarih ve 17552 Sayılı itiraz dilekçesinde; “206 Ada 1 Nolu Parseldeki terk oranlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki 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. 27.09.2021 Tarih ve 17520 Sayılı itiraz dilekçesinde; “192 Ada 12 Nolu Parseldeki terk oranlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki 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. 27.09.2021 Tarih ve 17554 Sayılı itiraz dilekçesinde; “212 Ada 9 Nolu Parseldeki yolun kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki 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. 29.09.2021 Tarih ve 17910 Sayılı itiraz dilekçesinde; “204 Ada 26 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki 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. 29.09.2021 Tarih ve 18024 Sayılı itiraz dilekçesinde; “214 Ada 1 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki 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. 30.09.2021 Tarih ve 18165 Sayılı itiraz dilekçesinde; “200 Ada 7 Nolu Parseldeki yol alanına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki 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. 30.09.2021 Tarih ve 18208 Sayılı itiraz dilekçesinde; “214 Ada 2 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki 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. 05.10.2021 Tarih ve 18698 Sayılı itiraz dilekçesinde; “210 Ada 2-3 Nolu Parsellerdeki otopark alanına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki 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. 23.09.2021 Tarih ve 17221 Sayılı itiraz dilekçesinde; “212 Ada 35 Nolu Parselde yolun ve park alanının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

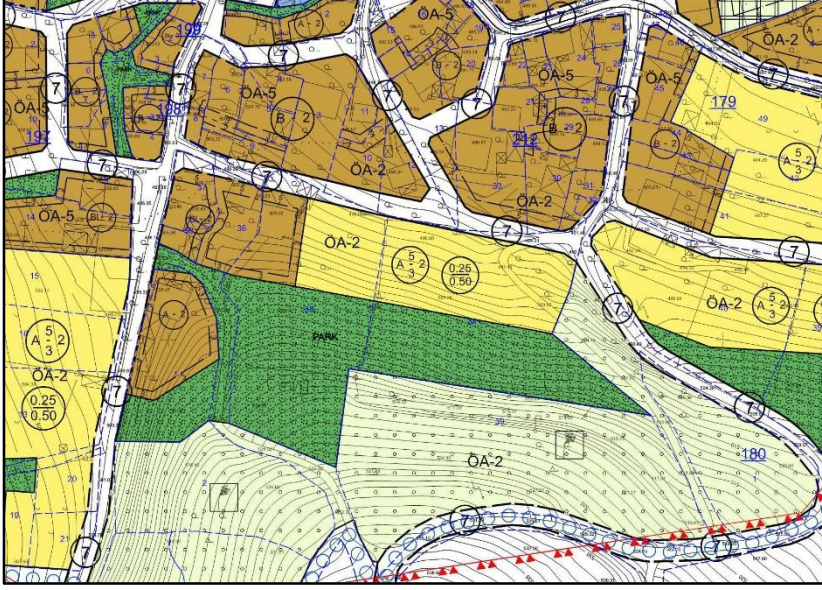
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde park alanı ve yol alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

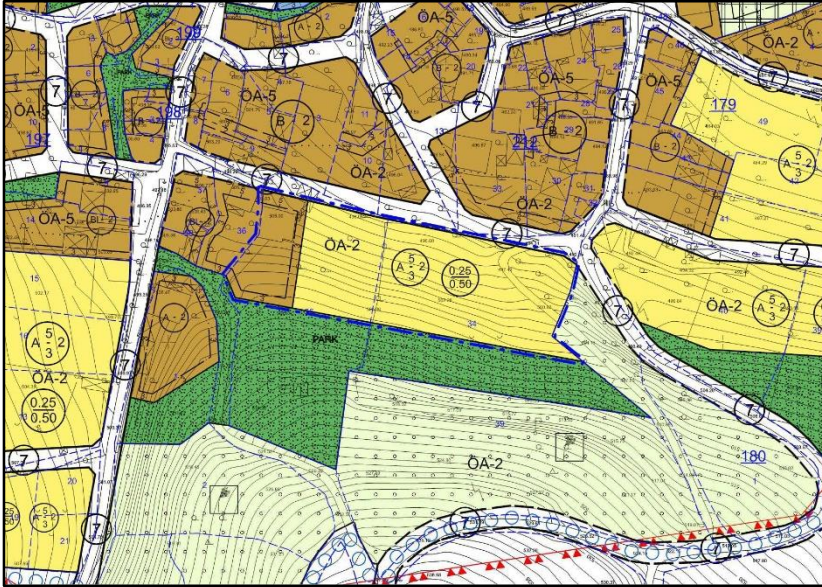
Mer’i planda 212 Ada 35 Nolu Parsel gelişme konut alanı, yerleşik konut alanı ve park alanı olarak planlı iken,

Şekil 1: Mer'i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 212 Ada 35 Nolu Parselde yapı yaklaşma sınırı ve gelişme konut alanında terk oranları %35'i sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

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



20. 22.09.2021 Tarih ve 17106 Sayılı itiraz dilekçesinde; “189 Ada 14 Nolu Parseldeki ark alanı ve teknik altyapı alanına ilişkin düzenleme ile uygulamanın belediye tarafından yapılmasını,”

Talep ettiği,

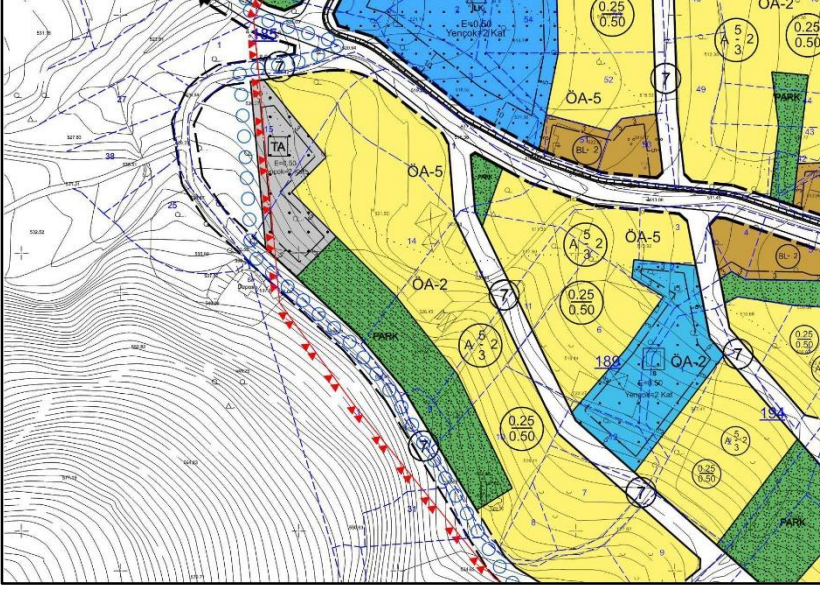
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde park alanı ve teknik altyapı alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

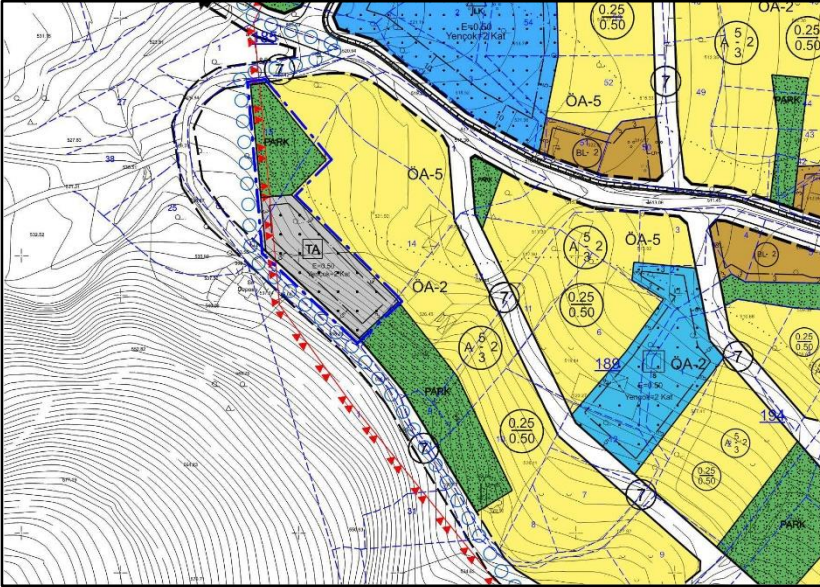
Mer'i planda 189 Ada 14 Nolu Parsel gelişme konut alanı, teknik altyapı alanı ve park alanı olarak planlı iken,

Şekil 3: Mer'i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 189 Ada 14 Nolu Parselin batısında park alanı ve teknik altyapı alanı aynı miktarda yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 4: 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)
Teknik Altyapı Alanı	1.164,11	1.164,11	0,00
Park Alanı	655,34	655,34	0,00

21. 30.09.2021 Tarih ve 18184 Sayılı itiraz dilekçesinde; “E:196 Ada 6-7-8-10 Nolu Parsellerin plana dâhil edilmesini,”

Talep ettiği,

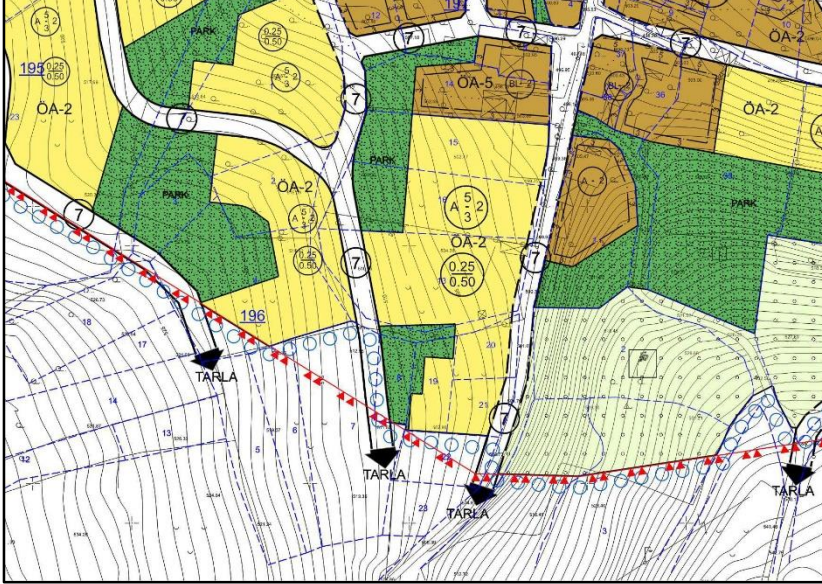
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parsellerde yol alanı ve park alanında düzenleme yapılması ve yapılan imar uygulamasının işlenmesi şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

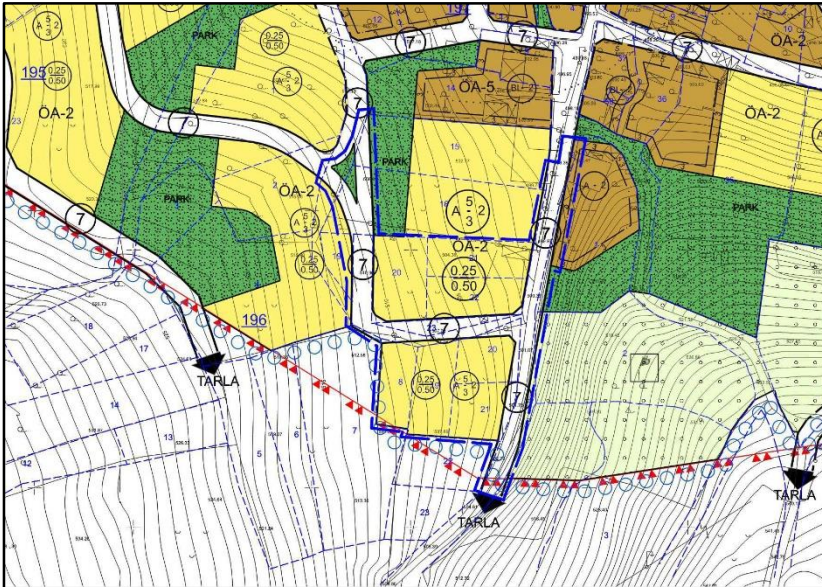
Mer’i planda 196 Ada 6-7-10 Nolu Parseller imar planı dışında ancak 8 Nolu Parsel park alanı olarak planlı iken,

Şekil 5: Mer’i Plandaki Durum



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile Mer’i planda 197 Ada E:13 (Y:19-20-21-22-23) Nolu Parsel daha önceden uygulama gördüğünden plana işlenmiş olup, terk oranları yeniden düzenlenerek 196 Ada 8-19-20 Nolu Parsellerin kuzeyinde 7 metre en kesitli yaya yolu planlanmıştır.

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



Kestel Belediye Meclisi’nin 17.08.2021 Tarih ve 140 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.08.2021 Tarih ve 1144 Sayılı Kararı ile onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında yukarıda açıklanan itirazlar, itirazlara ilişkin Kestel Belediye Meclisi’nin 02.02.2022 Tarihli Meclis Toplantısında alınmış olunan kararlar doğrultusunda plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.