



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

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

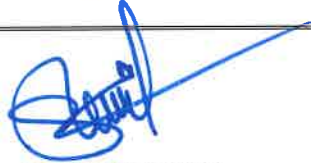
AÇIKLAMA RAPORU

PİN: ÜİP-

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 CA, Şişli (Ekte:1) Plaza No:26 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 74 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 "



Sevil BAŞARAN
Katip Üye



Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2024
Tarih ve 128 Sayılı Kararı ile uygun
bulunmuştur.


İsmail AYDIN
Kestel Belediyesi
Meclis Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/11/2024 Tarih ve 1144 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.


Mustafa BOZBEY
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.....	5
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	7
3.4. İLAVE PLAN NOTU	8

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Plan Notu İlavesi; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Konut Alanları Bölümünün 15. Ayrık Nizam Konut Alanları Maddesine plan notu eklenmesini kapsamaktadır.

Kestel Belediyesi'nce Ayrık Nizam Konut Alanları plan notlarına "2000m²'den büyük parsellerde yapı inşaat alanı, kat adedi, bina yüksekliği artışı yapılmaksızın Taban Alanı Katsayısı (TAKS) %30 arttırılabilir." plan notu değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) 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, Büyükşehir, 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

Şükranıye Mahallesi'ne ait Uygulama İmar Planı planlama alanı 21,98 Hektar büyüklüğündedir.

Şükranıye Mahallesi'nin kuzeydoğusunda Ümitalan Mahallesi, kuzeybatısında Aksu Mahallesi, güneyde Kozluören Mahallesi, güneybatısında Lütfiye ve Şevketiye Mahalleleri ve batısında Gözede Mahallesi yer almaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesi'nce Ayrık Nizam Konut Alanları plan notlarına "2000m²'den büyük parsellerde yapı inşaat alanı, kat adedi, bina yüksekliği artışı yapılmaksızın Taban Alanı Katsayısı (TAKS) %30 arttırılabilir." plan notu değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Kestel Belediye Meclisi'nin 03.06.2013 Tarih ve 138 Sayılı Kararıyla uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2013 Tarih ve 1116 Sayılı Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Şükranıye(Kazancı) Köyü(Kestel) Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam Konut Alanlarında Taban Alanı Katsayısı(TAKS) 0.25, Kat Alanları Katsayısı (KAKS,Emsal) 0.50 olarak tanımlı olduğu,

- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde;

TAKS, "Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.)" şeklinde; Taban Alanı ise "Bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alanı" olarak tariflenmiş olduğu,

- Aynı yönetmeliğin 20. maddesinin 1. fıkrasında ise "Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır." şeklinde tanımlanmış olduğu,

- Bu hükümler nedeniyle; mimari tasarımda zemin katta oluşturulan açık alanların kısıtlanması söz konusu olduğu ve bu sebeplerle özellikle site şeklinde tasarlanan yapılaşmalar bu kısıttan etkilenmiş olduğu,

Tespit olunmuştur.

Kestel Belediyesi'nin talebi doğrultusunda ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Konut Alanları Bölümünün 15. Ayrık Nizam Konut Alanları Maddesine 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. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince 21.06.2012 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. NATO Boru Hattının geçtiği bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir.

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

9. Köy Meydanı, köy halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.

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

11. 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.

12. 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.

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

KONUT ALANLARI

14. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

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

14.2. 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.

14.3. Binalar komşu parsel bitişik ya da ayrı yapılabilir. Ayrı yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

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

14.5. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı 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 Bağlı

14.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.

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

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

15. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

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

15.2. Ön Bahçe;

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

15.3. Yan Bahçe;

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

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

15.5. İfrazlarda parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metrekaredir.

DİĞER KULLANIMLAR

16. 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.

17. 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.

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

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu İlavesi; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Şukraniye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Konut Alanları Bölümünün 15. Ayrık Nizam Konut Alanları Maddesine plan notu eklenmesine ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan notu ilavesi değişikliğinde;

- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde;

TAKS, "Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.)" şeklinde; Taban Alanı ise "Bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alanı" olarak tariflenmiş olduğu,

- Aynı yönetmeliğin 20. maddesinin 1. fıkrasında ise "Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır." şeklinde tanımlanmış olduğu,

- Bu hükümler nedeniyle; mimari tasarımda zemin katta oluşturulan açık alanların kısıtlanması söz konusu olduğu ve bu sebeplerle özellikle site şeklinde tasarlanan yapılaşmalar bu kısıttan etkilenmiş olduğu,

- Mevcut inşaat alanında ve bina yüksekliklerinde artış yapılmaksızın, daha rahat mimari çözüm ve tasarımlar gerçekleştirilmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Şükranıye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Konut Alanları Bölümünün 15. Ayrık Nizam Konut Alanları Maddesine plan notu eklenmiştir.

3.4. İLAVE PLAN NOTU

15.6. 2000m²'den büyük parsellerde yapı inşaat alanı, kat adedi, bina yüksekliği artışı yapılmaksızın Taban Alanı Katsayısı (TAKS) %30 arttırılabilir.