

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih mahallesi hudutlarında meri imar planı bulunan yaklaşık 75 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Revizyon uygulama imar planına ait üst kademe nazım imar planları olan Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, İlişkin 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1588 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/5000 Ölçekli Barakfakih Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1589 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının 05.12.2023- 03.01.2024 tarihleri arasında askıya çıkartılan nazım imar planlarına bu süre zarfında itirazda bulunan olmamış ve nazım imar planları kesinleşmiştir.

Müteakiben Kestel Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı ile uygun görülen; 1/1000 ölçekli Barakfakih Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1595 sayılı kararı ile ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca onaylanmıştır.

Onaylanan revizyon uygulama imar planı, 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesi gereği 06.12.2023- 05.01.2024 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır. Askı süresinde yapılan itirazlar, İmar Komisyonunca incelenmiş ve Kestel Belediyesi itirazları dahil 28 itiraz, 04.11.2024 tarihli ve 196 sayılı Kestel Belediyesi Meclisi Kararı ile karara bağlanmıştır.

Söz konusu üste belirtilen hususlar doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Kestel Belediye Meclisince kabul edilen itirazların revizyon imar planına işlenmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesinde 1/1000 ölçekli halihazır haritanın H22-C-01-B-4-D, H22-C-01-B-4-C, H22-C-01-A-3-B, H22-C-01-B-4-A, H22-C-01-B-4-B, H22-C-01-A-2-C, H22-C-01-B-1-D, H22-C-01-B-1-C, H22-C-01-A-3-C paftalarında,

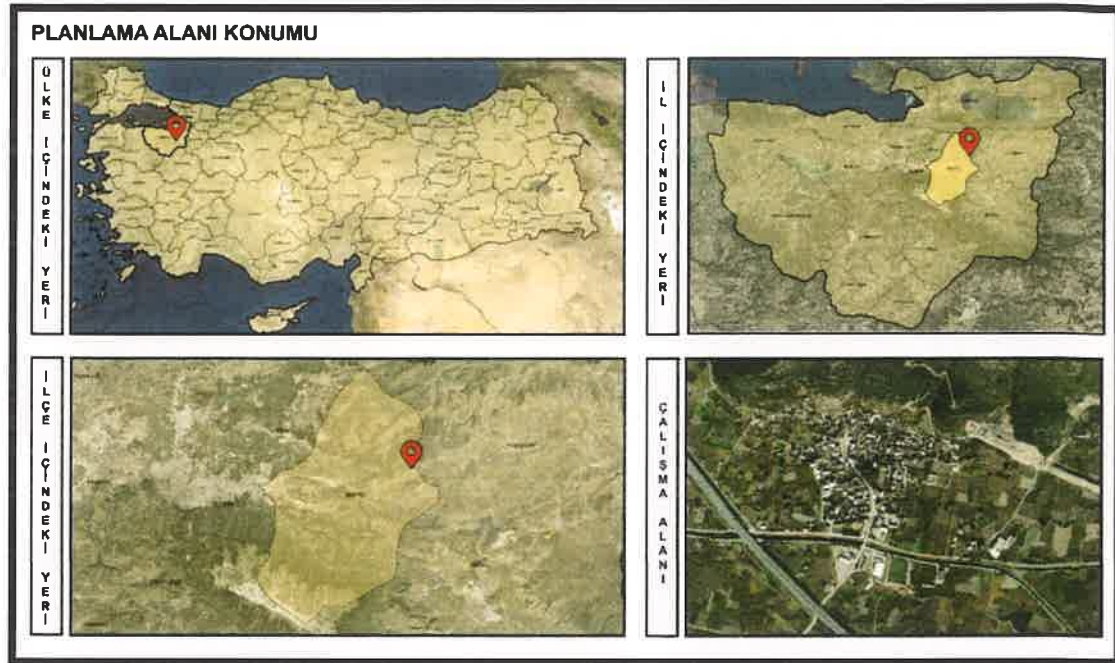
X= 4 455 000- 4 456 500,

Y= 437 500- 439 500, koordinatları arasında kalan yaklaşık 75 hektarlık bir alandır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Barakfakih Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu "40°14'0.98" Kuzey ve "29°16'39.72" Doğu koordinatlarında, Bursa-İnegöl karayolunun 4 kilometre kuzeyinde, Kestel ilçe merkezinden 7 kilometre, Bursa il merkezinin yaklaşık 21 km doğusunda, Uludağ'ın kuzeyinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Uydu Görüntüsü



2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

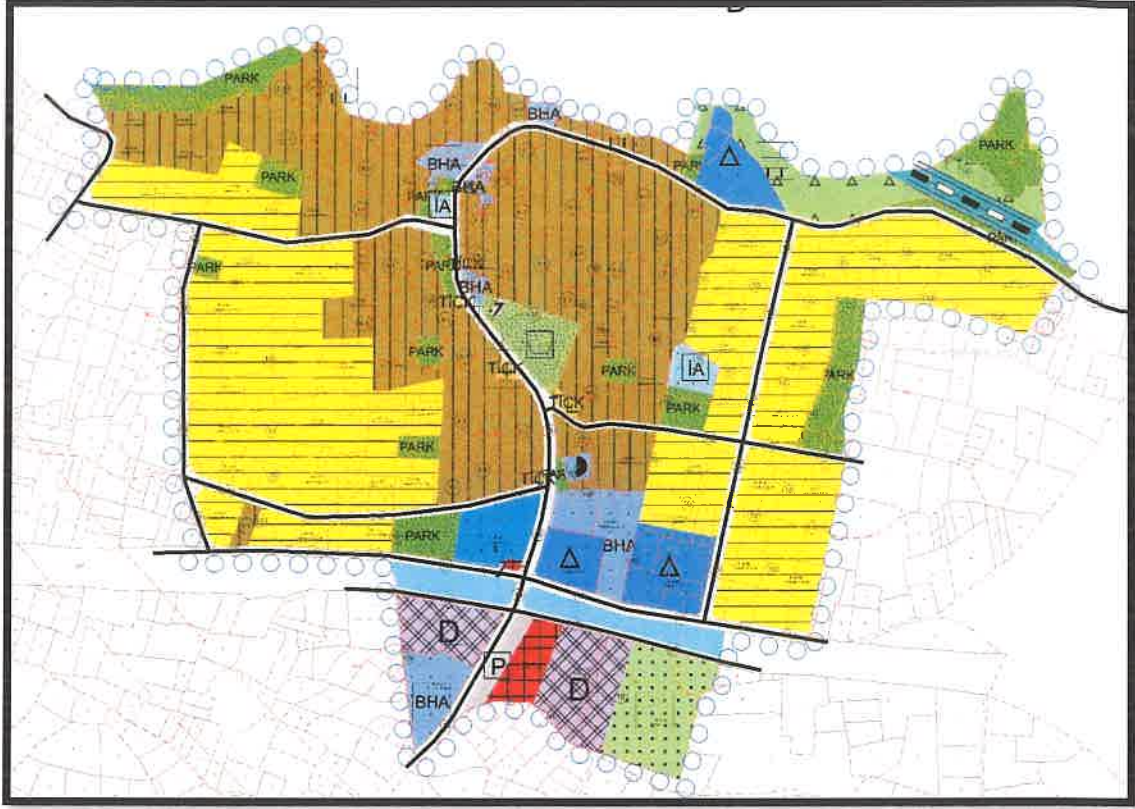
2.2.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında “Merkez Planlama Bölgesi”nde kalan alan, “Kırsal Yerleşme Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 2)

Şekil-2 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil-4 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya Barakfakih Mahallesi'nin, Kestel Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1595 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Barakfakih Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında konut alanları ayırık nizam 3 kat yapılaşma düzeninde, yapı yaklaşma mesafeleri yola cepheli kısımlarda 5 metre, komşu parsel cepheli kısımlarda 3 metre, Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.30 ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 0,90 olarak planlıdır. Meskun konut alanları ise bitişik nizam 3 kat "Konut Alanı"nda kalmaktadır. (Bkz. Şekil 5)

Plan Hükümleri aşağıda gibidir;

"1. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütündür.

2. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri", "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", "Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri" ile 1/5000 Ölçekli Barakfakih Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 18.07.2023 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sonuç ve öneriler kısmına uyulması zorunludur.

5. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.

6. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

7. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşüne istinaden "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

8. Kamuya terk edilecek alanlar (yol, yeşil alan, otopark vb.) kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

9. Otopark ve sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşünde belirtilen sulama kanalından itibaren 30 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin sağlanması için bitişik nizam planlı parsellerin kanala cepheli kısımlarında yapı yaklaşma mesafesi DSI'nin görüşü ve adanın yola cepheli kısımlarındaki teşekkülüne uygun olarak belirlenecektir.

11. 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT/KONUT –TİCARET ALANLARI

1. Bitişik Düzen Konut Alanlarında arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metredir. Ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.

2. Konut+Ticaret kullanım kararı getirilen alanlarda zemin katların ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda konut kullanımı yer alabilir.

3. Bitişik Düzen yapı adalarında; arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 10 metrenin altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10 metreye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi en az 2 metreye kadar düşürülebilir.

4. Ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık nizam konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

5. Konut ve/veya Ticaret-Konut (TİCK) Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

6. Çatılar en fazla 90 cm parapet duvarı üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılarda; çatı arası dubleks eklentisi yol cephelerinden 2 metre geri çekilerek yapılacaktır. 2 metrelik hat teras olarak kullanılabilir. Çatı katı ile alt kat irtibatlı dubleks yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleks yapılmadığı takdirde çatı meyili %33'ü geçemez.

7. Terasa açılan kapılarda yapılan kuşluk yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.

8. Bitişik Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilemez.

9. Bitişik Nizam imar adalarında; farklı yollardan cephe alan ara parsellerden parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayanlar tevhit edilebilir.

10. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

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

12. Sadece açık otoparka cephesi olan parseller bu cepheden mahreç alabilir.

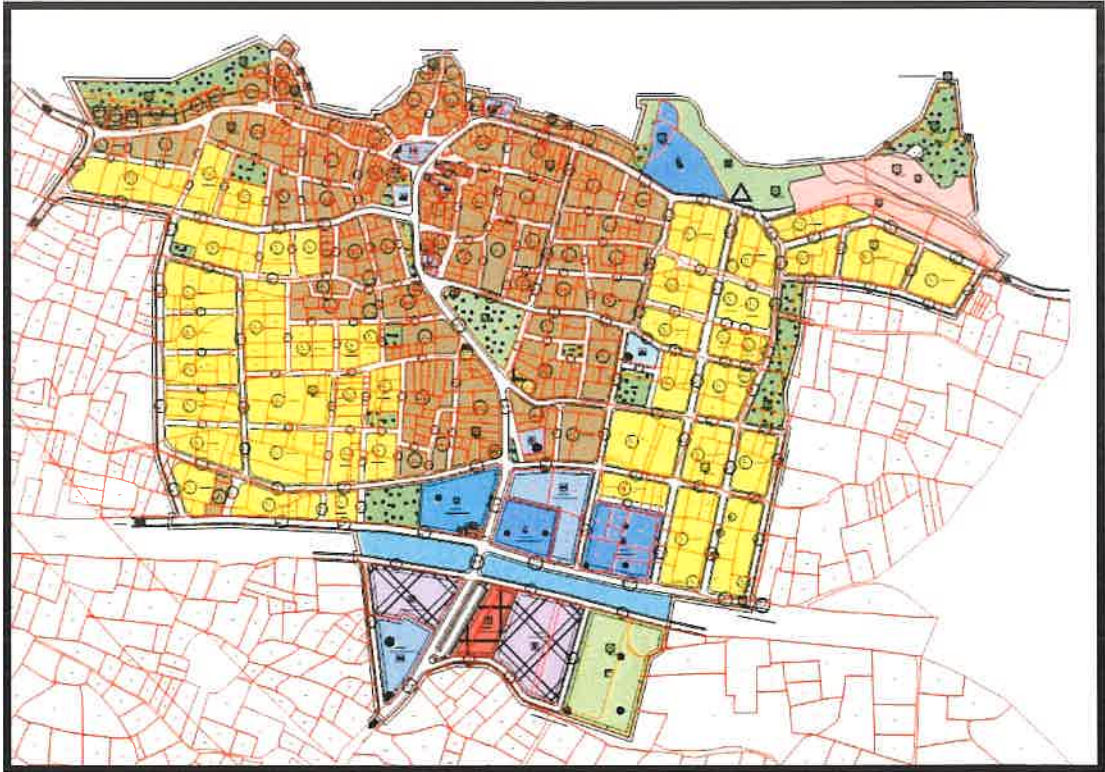
2.KAMU KURUM ALANLARI

1. Resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, sağlık tesisleri alanı, eğitim tesisleri alanı, ibadet alanları, vb. kamu kuruluş alanlarında; planda belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak mimari Avan projesi doğrultusunda olacaktır.

3.DEPOLAMA ALANLARI

1. Planda belirtilen emsal, yükseklik ve çekme mesafelerine göre uygulama yapılacaktır." denmektedir

Şekil-5 Meri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



Meri 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan alan dağılım tablosu şu şekildedir:

Handwritten signature and initials.

Tablo-4 Meri 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan Alan Dağılım Tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ÖNERİ PLAN (m ²)
KONUT	166261.85
GELİŞME KONUT	192056.35
KONUT TİCARET	1498.88
ORTAOKUL ALANI	18037.99
BHA	19258.49
PARK	38969.86
ILKOKUL ALANI	5790.9
RESMİ KURUM	1207.8
AGACLANDIRILACAK	12675.73
CAMI	2499.16
TRAFO ALANI	237.49
SAGLIK TESİSİ	8000.19
PASIF YESİL	130.2
KDKÇA	---
DEPOLAMA	20944.88
ACIK SPOR TES	16094.02
DERE	13604.31
MEZARLIK	6313.94
TİCARET	5372.03
DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI	22123.87
YOL	171093,82
TOPLAM	722171.76

f *fl*

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi hudutlarında Planlı Alan İlan Edilen yaklaşık 75 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Amaç ve Kapsam Başlığı altında belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının revizyonunun yapılması gerekmektedir.

3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlamaya konu alanın 04.11.2024 tarihli ve 196 sayılı Kestel Belediyesi Meclisi Kararı ile karar doğrultusunda imar plan değişikliği yapıldığından ek ilave analiz çalışması yapılmamıştır.

3.3. PLAN KARARLARI

Revizyon uygulama imar planına askı süresinde gelen itirazlar, Kestel Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilmiş, aşağıda belirtilen gerekçelerle karara bağlanmış ve bu kararlar Kestel Belediye Meclisince aynen kabul edilmiştir.

İtiraz-1

İtiraz; 941 Ada 162 parsel Parselden Geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; "Parselin yol olarak planlanan kısmı yaklaşık 1m²'dir. Gelişme konut alanında kalan taşınmazın bulunduğu bölgede parselasyon planları tescil edildikten sonra ruhsat verilebilecektir. Bu hususla; dilekçedeki gerekçe nedeniyle mağduriyet söz konusu olmadığından itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-2

İtiraz; 957 Ada 23 parsel Parselin imara açılması talep ediliyor.

Karar; "Üst ölçekli planlara aykırı olması ve yerleşik alan dışında yer alması sebebiyle uygun görülmemiştir. İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-3

İtiraz; 949 Ada 122 parsel Parselden Geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; "Gelişme konut alanında kalan taşınmazın bulunduğu bölgede parselasyon planları tescil edildikten sonra ruhsat verilebilecektir. Parselasyonda her bir taşınmazdan aynı oranda DOP kesilerek yol ve diğer donatı alanları elde edilmekte olup, mevzuat gereği yeni taşınmaz yerinde verilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazdaki kesinti yasa gereği yapılacağından itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi

J 72

gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-4

İtiraz; 957 Ada 30 parsel Parselin imara açılması talep ediliyor.

Karar; *“Üst ölçekli planlara aykırı olması ve yerleşik alan dışında yer alması sebebiyle uygun görülmemiştir.”* İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-5

İtiraz; 957 Ada 27 parsel Parselde bulunan spor tesis alanına itiraz etmektedir.

Karar; *“Revizyon öncesinde yürürlükteki planda da Spor Alanı olduğundan ve bugüne kadar herhangi bir kamulaştırma vs uygulamaya tabi tutulmaması sebebiyle yaklaşık 15 yıldır kısıtı devam ettiğinden itiraz uygun görülmüş olup, taşınmazın bölgedeki plan kararlarına da uygun olarak Depolama Alanı değiştirilmesi uygun görülmüştür.”* İfadesi gereğince üst ölçek plan kararına uygun şekilde *“Depolama Alanı”* olarak planlanmıştır.

İtiraz-6

İtiraz; 953 Ada 2 parsel Parselden Geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; *“Çevresindeki taşınmazlar imar uygulaması gördüğünden ve taşınmazın elde edilmesi zarureti oluştuğunda kamulaştırma, takas vb usullerle elde edilene kadar taşınmaz olduğu haliyle kullanılmaya devam edileceğinden itiraz uygun görülmemiştir.”* İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-7

İtiraz; 927 Ada 62-66 parsel Parselden Geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; *“Kestel Belediye Meclisinin 02.11.2015 tarihli ve 304 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.06.2016 tarihli ve 1303 sayılı kararıyla da onaylanan plan değişikliğinde yolun kaldırıldığı tespit edildiğinden, itirazın kabulüne ve yolun kaldırılması uygun görülmüştür.”* İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde olduğu şekli ile 7 metre yolu kaldırılarak ve 927 ada 63-62 ve 65-66 parseller arasındaki mülkiyet sınır çizgisi referans alınarak, ada ayırım çizgisi eklenmiştir. Ayrıca ada ayırım çizgiden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak düzenleme yapılmıştır.

İtiraz-8

İtiraz; 927 Ada 215 parsel Parselin imara açılmasını talep ediyor.

Karar; *“Revizyon yürürlükteki imar planı sınırları dahilinde ortaya çıkan aksaklıkların giderilmesine yönelik yapılmakta olup, üst ölçekli planlara aykırı olması ve yerleşik alan dışında yer alması sebebiyle plan dışındaki alanın plan dahiline alınması mümkün olmadığından ve imar uygulaması ile DOP oranından arta kalan alan yerine en yakın konumda yer verileceğinden itiraz uygun görülmemiştir.”* İfadesi

gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-9

İtiraz; 360 parsel Plana itiraz etmektedir.

Karar; "Revizyon öncesinde taşınmaz lehine olan yürürlükteki plan kararına uyulduğundan ve evvelce yola cephesi bulunmayan parselde yol cephesi oluşturulduğundan itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-10

İtiraz; 927 ada 133 parsel Plana esas yapılacak uygulamaya itiraz etmektedir.

Karar; "Gelişme alanında kalan taşınmazın bulunduğu bölgede parselasyon planları tescil edildikten sonra ruhsat verilebilecektir. Parselasyonda her bir taşınmazdan aynı oranda DOP kesilerek yol ve diğer donatı alanları elde edilmekte olup, mevzuat gereği yeni taşınmaz yerinde verilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazdaki kesinti yasa gereği yapılacağından ve yeni taşınmazın müstakil olarak tescil edilmesi konusu imar uygulamasını ilgilendirdiğinden itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-11

İtiraz; 928 ada 36 parsel Parselden geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; Parselin güneyindeki 12m en kesitli yol kamuya ait yol olmadığından ve revizyon öncesindeki plan kararına; yol 10 m yerine 7 m olacak şekilde taşınmaz lehine planlanarak uyulduğundan itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-12

İtiraz; 949 ada 15-16 parseller Parselde bulunan park alanına itiraz etmektedir.

Karar; "Revizyona konu imar planındaki plan kararına uyularak taşınmazlar Park Alanı ve yol olarak planlanmıştır. Tamamı Park ve yolda kalsa dahi imar uygulaması ile DOP oranından arta kalan alan yerine en yakın konumda verileceğinden itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-13

İtiraz; 949 ada 68-69 parseller Parselde bulunan park alanına itiraz etmektedir.

Karar; "Revizyona konu imar planındaki plan kararına uyularak taşınmazlar Park Alanı ve yol olarak planlanmıştır. Tamamı Park ve yolda kalsa dahi imar uygulaması ile DOP oranından arta kalan alan yerine en yakın konumda verileceğinden itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-14

İtiraz; 957 ada 23 parsel Parselin imara açılmasını talep ediyor.

Karar; "Üst ölçekli planlara aykırı olması ve yerleşik alan dışında yer alması sebebiyle uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-15

İtiraz; 957 ada 30 parsel Parselin imara açılmasını talep ediyor.

Karar; Üst ölçekli planlara aykırı olması ve yerleşik alan dışında yer alması sebebiyle uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-16

İtiraz; 957 ada 27 parsel Parselde bulunan spor tesis alanına itiraz etmektedir.

Karar; Revizyon öncesinde yürürlükteki planda da Spor Alanı olduğundan ve bugüne kadar herhangi bir kamulaştırma vs uygulamaya tabi tutulmaması sebebiyle yaklaşık 15 yıldır kısıtı devam ettiğinden itiraz uygun görülmüş olup, taşınmazın bölgedeki plan kararlarına da uygun olarak Depolama Alanı değiştirilmesi uygun görülmüştür." İfadesi gereğince üst ölçek plan kararına uygun şekilde "Depolama Alanı" olarak planlanmıştır.

İtiraz-17

İtiraz; 940 ada 1 parsel Parselden geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; İmar yönetmeliğindeki asgari bina cephe ve derinlik şartlarını sağlamadığından ve revizyon öncesinde yürürlükte bulunan plan kararına uyulduğundan itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-18

İtiraz; 935 ada 2 parsel Parselden geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; "Revizyon öncesinde yürürlükte bulunan plan kararına uyulduğundan ve taşınmaz sahibince imar uygulaması yapılana kadar olduğu gibi kullanılmaya devam olunacağından itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-19

İtiraz; 949 ada 71 parsel Parselden geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; "Gelişme alanında kalan taşınmazın bulunduğu bölgede parselasyon planları tescil edildikten sonra ruhsat verilebilecektir. Parselasyonda her bir taşınmazdan aynı oranda DOP kesilerek yol ve diğer donatı alanları elde edilmekte olup, mevzuat gereği yeni taşınmaz yerinde verilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazdaki kesinti yasa gereği yapılacağından itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-20

İtiraz; 941 ada 18 parsel Tören alanının kaldırılmasını talep etmektedir.

Karar; "Kestel Belediye Meclisinin 01.12.2017 tarihli ve 173 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.02.2018 tarihli ve 38 sayılı kararıyla da onaylanan plan değişikliğinde Belediye Hizmet Alanının kaldırıldığı ve bu değişikliğe göre de 19 parselin kamulaştırılması gerçekleştirildiği tespit edildiğinden, itirazın kabulüne ve BHA Alanının kaldırılarak Konut Alanı, Yol ve Park Alanı olarak planlanması uygun görülmüştür." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde olduğu şekli ile "Belediye Hizmet Alanı" 'nın kaldırılarak "Konut Alanı," "Taşıt Yolu" ve "Park" alanı olarak düzenleme yapılmıştır.

İtiraz-21

İtiraz; 949 ada 130-131 parseller Parselde bulunan okul alanına itiraz etmektedir.

Karar; Gelişme alanında kalan taşınmazın bulunduğu bölgede parselasyon planları tescil edildikten sonra ruhsat verilebilecektir. Parselasyonda her bir taşınmazdan aynı oranda DOP kesilerek yol ve diğer donatı alanları elde edilmekte olup, mevzuat gereği yeni taşınmaz yerine en yakın yerden verilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazdaki kesinti yasa gereği yapılacağından itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-22

İtiraz; 927 ada 195 parsel, Uygulamaya ilişkin itiraz etmektedir.

Karar; "Gelişme alanında kalan taşınmazın bulunduğu bölgede parselasyon planları tescil edildikten sonra ruhsat verilebilecektir. Parselasyonda her bir taşınmazdan aynı oranda DOP kesilerek yol ve diğer donatı alanları elde edilmekte olup, mevzuat gereği yeni taşınmaz yerine en yakın yerden verilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazdaki kesinti yasa gereği yapılacağından itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-23

İtiraz; 927 ada 265 parsel, Parselden geçen yola itiraz etmektedir.

Karar; "Tamamı yol ve donatı alanlarında kalsa dahi imar uygulaması ile DOP oranından arta kalan alan, yerine en yakın konumda verileceğinden itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-24

İtiraz; 927 ada 280 parsel, Parselin ibadet alanı olarak düzenlenmesini talep ediyor.

Karar; "Bölgede bu yönde ihtiyaç bulunmadığından talep uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-25

İtiraz; 927 ada 219 ve 220 Parsellerin imara dahil edilmesini talep ediyor.

Karar; "Revizyon yürürlükteki imar planı sınırları dahilinde ortaya çıkan aksaklıkların giderilmesine yönelik yapılmakta olup, üst ölçekli planlara aykırı olması ve yerleşik alan dışında yer alması sebebiyle plan dışındaki alanın plan dahiline alınması mümkün olmadığından ve tamamı yolda kalsa dahi imar uygulaması ile DOP oranından arta kalan alan yerine en yakın konumda verileceğinden itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-26

İtiraz; 949 ada 65 parsel, Yol alanı ve park alanına itiraz etmektedir.

Karar; "Revizyona konu imar planındaki plan kararına uyularak taşınmazlar Park Alanı ve yol olarak planlanmıştır. Tamamı Park ve yolda kalsa dahi imar uygulaması ile DOP oranından arta kalan alan yerine en yakın konumda verileceğinden itiraz uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-27

İtiraz; 927 ada 280 parsel, Parselin yurt alanı olarak planlanmasını talep ediyor.

Karar; "Bölgede bu yönde ihtiyaç bulunmadığından talep uygun görülmemiştir." İfadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İtiraz-28 KESTEL BELEDİYESİ

İtirazlar;

1. Kurum görüşü ekinde iletilen Demiryolu Kamulaştırma Sınırı ile plandaki arasında uyumsuzluk görülmüştür.

2. 949 adanın bulunduğu bölgede imar uygulamaları yapılmış parseller bulunmaktadır.

3. Meskun ve Gelişme Konut Alanlarında tevhit koşulu ve artık parsel oluşumuna sebebiyet veren imar hatları bulunmaktadır.

4. DSI'ye ait Kanal niteliğindeki 1007 ada 3 parsel numaralı taşınmaza cepheli parseller ve düzenleme sahasına giren kısımlar mevcuttur.

5. Kanalın güneyindeki Kestel Belediyesine ait taşınmazlar halihazırdaki kullanıma ve parsel hatlarına uygun değildir.

6. Eğitim ve Sağlık Tesisi gibi donatı alanlarının yükseklikleri tip projelerine uygun değildir.

7. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.04.2018 tarihli ve 1345 sayılı kararı ve 22.11.2018 tarihli ve 2712 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliklerine uyulmamıştır.

8. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2015 tarihli ve 541 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği ile Park ve Belediye Hizmet Alanına alınan 927 ada 50 parsel bugüne kadar kamulaştırılmamış ve kamulaştırılmasından vazgeçilmiştir.

J 72

9. Evvelce terk edilmiş ve yol olarak teşekkül etmiş yolların imar hatları nedeniyle ihdası söz konusudur.
10. Planın batısında, birbirine paralel iki 12 m en kesitli yol bulunmakta olup, ulaşım kademelenmesinde birine gerek bulunmamaktadır.
11. Plan hükümlerine Demiryolu Koruma Kuşağına komşu parseller ile ilgili ve otoparkın bodrumda çözülmesi ile ilgili plan notu eklenmesi gerekmektedir.

Kararlar;

1. İmar hatları Demiryolu Kamulaştırma Sınırına göre tekrar düzenlenmiştir.
2. 949 adadaki imar adalarının imar uygulamaları dikkate alınarak tekrar düzenlenmesi uygun görülmüştür.
3. Müstakil inşaat elverişli parseller oluşturmak ve düzenleme sahasını bütünleştirmek amacıyla Meskun ve Gelişme Konut Alanlarında tevhit koşulu ve artık parsel oluşumuna sebebiyet veren imar hatlarının kaydırılması uygun görülmüştür.
4. DSI'ye ait Kanal vasıflı taşınmaz ile özel mülkiyete konu taşınmazlar arasında yol planlanması, düzenleme sahasına giren kısımlarda da donatı alanlarının geri çekilerek planlanması uygun görülmüştür.
5. Kestel Belediyesine ait taşınmazlardaki imar hatlarının halihazırdaki kullanım ve parsel hatlarına uyumlu olacak şekilde değiştirilmesi uygun görülmüştür.
6. Eğitim, Sağlık ve Belediye Hizmet Alanlarının yüksekliklerini tip projelere uygun olarak 12.50m olacak şekilde değiştirilmesi uygun görülmüştür.
7. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.04.2018 tarihli ve 1345 sayılı kararı ve 22.11.2018 tarihli ve 2712 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliklerinin işlenmesi uygun görülmüştür.
8. 927 ada, 50 parsel maliki ile 49 parsel maliki aynı olduğundan ortak kamuya terk %25 olacak şekilde 50 parselin Park Alanı ve Konut Alanı olarak değiştirilmesi uygun görülmüştür.
9. Evvelce terk edilmiş ve yol olarak kullanılan imar yollarının daraltılmaması için yoldan ihdasların kaldırılması uygun görülmüştür.
10. Plan sınırına yakın konumda olan 12 m enkesitli yolun 10 metre olarak değiştirilmesi uygun görülmüştür.
11. Demiryolu Koruma Kuşağına komşu parseller ve bodrumda otopark katı oluşturulması için plan notu eklenmesi uygun görülmüştür. Kestel belediyesinin tarafından yapılan itirazlar doğrultusunda üst ölçekli planlara uygun şekilde plan üzerinde olduğu gibi plan değişikliği yapılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1595 sayılı kararı onaylı 1/1000 ölçekli Barakfakih Mahallesi Revizyon Uygulama İmar planındaki sosyal donatı alanı ihtiyacını karşıladığı için ek sosyal donatı alanı ilave planlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

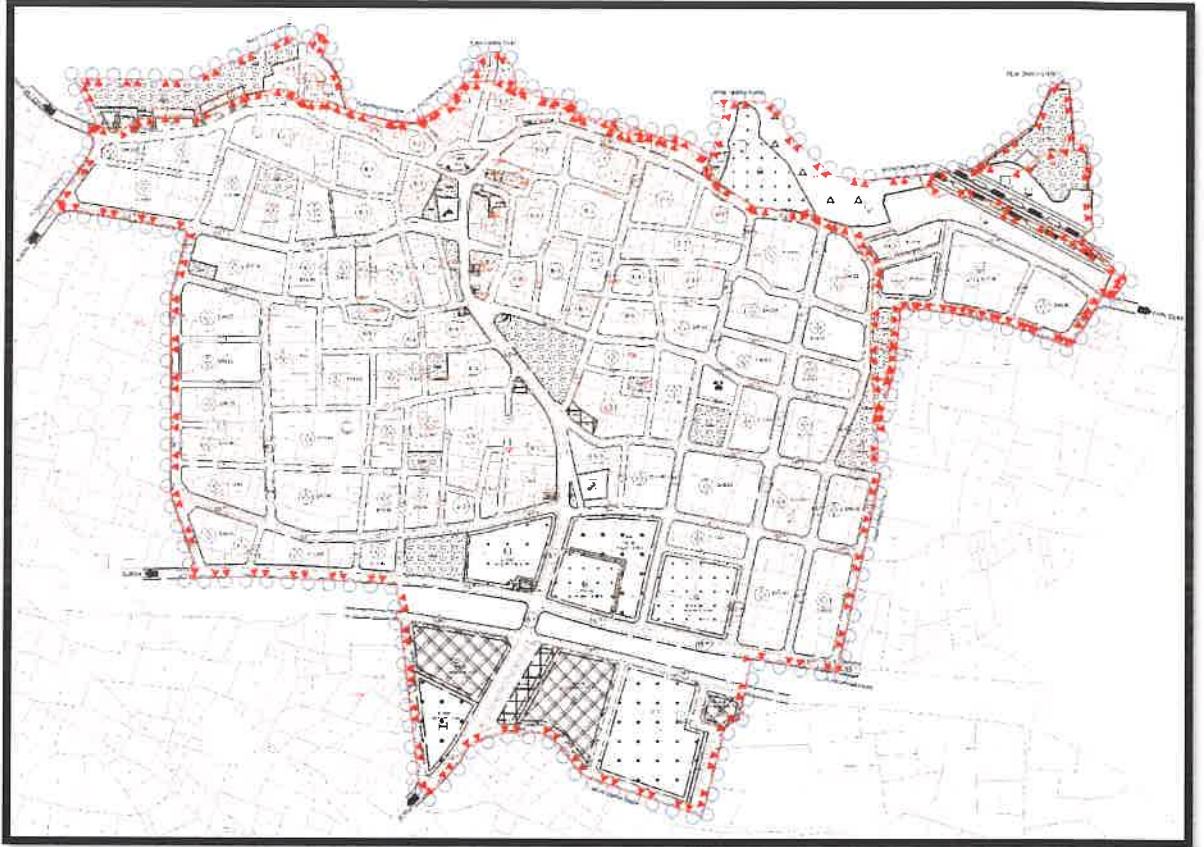
Ayrıca plan hükümlerinde olduğu gibi (12. Planda Ağaçlandırılacak Alan olarak tanımlanan alanlar, özel tesis yapılmasına konu alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları $E=0,05$, Yençok=4,50m'dir. Bu alanlarda yeme içme mekanları, spor tesisleri fonksiyonları yer alabilir.

13. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

14. Demiryolu Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki inşaat uygulamaları ilgili kurumun görüşüne göre yapılacaktır.) maddeler eklenmiştir.

Plan gösterimi "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin "EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri" ne uygun olarak düzenlenmiştir.

Şekil-7 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Teklifi



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-5 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

KULLANIM TÜRÜ	ESKİ MERİ PLAN (m ²)	REVİZYON PLAN (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)	REVİZYON PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
KONUT	369162.7	166261.85	-202900.85	166261.85	167687.63	+1425.78
GELİŞME KONUT	----	192056.35	+192056.35	192056.35	193257.44	+1201.09
KONUT TİCARET	----	1498.88	+1498.88	1498.88	1498.88	0
ORTAOKUL ALANI	17831.32	18037.99	+206.67	18037.99	17835.1	-202.89
BHA	26660.33	19258.49	-7401.84	19258.49	17115.07	-2103.42

✓ 72

PARK	39057.92	38969.86	-88.06	38969.86	39699.21	+729.35
ILKOKUL ALANI	5951.61	5790.9	-160.71	5790.9	5790.9	0
RESMİ KURUM	1201.94	1207.8	+5.86	1207.8	1207.8	0
AGACLANDIRILACAK	11380.53	12675.73	+1295.2	12675.73	12247.8	-427.93
CAMI	2499.7	2499.16	-0.54	2499.16	2499.16	0
TRAFO ALANI	98.99	237.49	+138.5	237.49	237.49	0
SAGLIK TESİSİ	7987.67	8000.19	+12.52	8000.19	8000.19	0
PASIF YESİL	1084.73	130.2	-954.53	130.2	71.6	-58.6
KDKÇA	1335193	---	-13351.93	---	0	0
DEPOLAMA	10474.2	20944.88	+10470.68	20944.88	20660	-284.88
ACIK SPOR TES	16012.55	16094.02	+81.47	16094.02	16094.11	+0.09
DERE	13048.24	13604.31	+556.07	13604.31	13604.31	0
MEZARLIK	6758.83	6313.94	-444.89	6313.94	6313.94	0
TICARET	---	5372.03	+5372.03	5372.03	2800.49	-2571,54
DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI	---	22123.87	+22123.87	22123.87	21161.95	-961.92
YOL	179608.57	171093,82	-8514.75	171093,82	174388.66	+3294.84
TOPLAM	722171.76	722171.76	0	722171.76	722171.76	0

3.4. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütündür.
2. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri", "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", "Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri" ile 1/5000 Ölçekli Barakfakih Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 18.07.2023 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sonuç ve öneriler kısmına uyulması zorunludur.
5. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.
6. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

7.Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşüne istinaden "*Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik*" ve "*Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği*" hükümleri geçerlidir.

8. Kamuya terk edilecek alanlar (yol, yeşil alan, otopark vb.) kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

9. Otopark ve sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşünde belirtilen sulama kanalından itibaren 30 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin sağlanması için bitişik nizam planlı parsellerin kanala cepheli kısımlarında yapı yaklaşma mesafesi DSI'nin görüşü ve adanın yola cepheli kısımlarındaki teşekkülüne uygun olarak belirlenecektir.

11. 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

12. Planda Ağaçlandırılacak Alan olarak tanımlanan alanlar, özel tesis yapılmasına konu alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları $E=0,05$, $Y_{en\check{c}ok}=4,50m$ 'dir. Bu alanlarda yeme içme mekanları, spor tesisleri fonksiyonları yer alabilir.

13. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

14. Demiryolu Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki inşaat uygulamaları ilgili kurumun görüşüne göre yapılacaktır.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT/KONUT –TİCARET ALANLARI

1. Bitişik Düzen Konut Alanlarında arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metredir. Ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.

2. Konut+Ticaret kullanım kararı getirilen alanlarda zemin katların ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda konut kullanımı yer alabilir.

3. Bitişik Düzen yapı adalarında; arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 10 metrenin altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10 metreye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi en az 2 metreye kadar düşürülebilir.

4. Ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık nizam konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

5.Konut ve/veya Ticaret-Konut (TİCK) Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

6. Çatılar en fazla 90 cm parapet duvarı üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılarda; çatı arası dubleks eklentisi yol cephelerinden 2 metre geri çekilerek yapılacaktır. 2 metrelik hat teras olarak kullanılabilir. Çatı katı ile alt kat irtibatlı

J 72

dubleks yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleks yapılmadığı takdirde çatı meyili %33'ü geçemez.

7. Terasa açılan kapılarda yapılan kuşluk yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.

8. Bitişik Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilemez.

9. Bitişik Nizam imar adalarında; farklı yollardan cephe alan ara parsellerden parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayanlar tevhit edilebilir.

10. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

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

12. Sadece açık otoparka cephesi olan parseller bu cepheden mahreç alabilir.

2.KAMU KURUM ALANLARI

1. Resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, sağlık tesisleri alanı, eğitim tesisleri alanı, ibadet alanları, vb. kamu kuruluş alanlarında; planda belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak mimari Avan projesi doğrultusunda olacaktır.

3.DEPOLAMA ALANLARI

1. Planda belirtilen emsal, yükseklik ve çekme mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.