



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;**

**ASKI İTİRAZLARI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-

**Sayım TEMEL**  
A Grubu  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Oda Sicil No: 1259  
Dip.No: 17823- KÜ

**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  
Uludağ V.D. 544 046 5091 T.c.Sic.No: 55719



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

**Yasin Burkan GEZER**  
Medis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin  
03/05/2023 Tarih ve 74 Sayılı Kararı  
ile uygun bulunmuştur.

**Önder TANIR**  
Kestel Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
15/10/2023 Tarih ve 782 Sayılı Kararı  
ile onaylanmıştır.

**Aynur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU**

## İçindekiler

1.1.1	Şekiller Listesi .....	3
1.1.2	Tablolar Listesi.....	3

## Şekiller Listesi

Şekil 1: Mer'i Plandaki Durumu – 251 Ada 1-2-14-15 Nolu Parseller .....	6
Şekil 2: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 251 Ada 1-2-14-15 Nolu Parseller .....	6
Şekil 3: Mer'i Plandaki Durumu – 316 Ada 52-53-54-55-30 Nolu Parseller ile 316 Ada 43-44-45-66-67 Nolu Parseller .....	7
Şekil 4: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 316 Ada 52-53-54-55-30 Nolu Parseller ile 316 Ada 43-44-45-66-67 Nolu Parseller .....	7
Şekil 5: Mer'i Plandaki Durumu – 325 Ada 38 Nolu Parsel .....	8
Şekil 6: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 325 Ada 38 Nolu Parsel .....	8
Şekil 7: Mer'i Plandaki Durumu – 169 Ada E:12 Nolu Parsel (Y:24 Nolu Parsel).....	9
Şekil 8: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 169 Ada Y:24 Nolu Parsel (E:12 Nolu Parsel).....	9
Şekil 9: Mer'i Plandaki Durumu – 119 Ada 3-4-6-7-8-10-15 Nolu Parseller .....	10
Şekil 10: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 119 Ada 3-4-6-7-8-10-15 Nolu Parseller.....	10
Şekil 11: Mer'i Plandaki Durumu – 543 Ada 15 Nolu Parsel .....	11
Şekil 12: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 543 Ada 15 Nolu Parsel .....	11
Şekil 13: Mer'i Plandaki Durumu – 419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parseller.....	12
Şekil 14: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parseller.....	13
Şekil 15: Mer'i Plandaki Durumu – 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parseller.....	14
Şekil 16: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parseller.....	14

## Tablolar Listesi

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu - Karşılaştırmalı (316 Ada 52-53-54-55-30 Nolu Parsellere İlişkin).....	7
Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu - Karşılaştırmalı (325 Ada 38 Nolu Parsele İlişkin) .....	8
Tablo 3: Alan Kullanım Tablosu - Karşılaştırmalı (543 Ada 15 Nolu Parsele İlişkin) .....	11
Tablo 4: Alan Kullanım Tablosu - Karşılaştırmalı (419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parseller ile 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parsellere İlişkin) .....	14

1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı; Kestel Belediye Meclisi'nin 23.05.2022 Tarih ve 87 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.10.2022 Tarih ve 1382 Sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Onaylanan plan 1 ay süre ile askıda kalmıştır. Askı sürecinde 15 adet itirazda bulunulmuştur.

İtirazlar Kestel Belediyesince değerlendirilmiştir. Söz konusu itirazlara yönelik olarak 14 adet itiraz reddedilmiş, Kestel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce yapılan 1 adet itiraz kabul edilmiştir ve plan değişiklikleri ile yeniden düzenlenmiştir.

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

1.16.11.2022 Tarih ve 23031 Sayılı itiraz dilekçesinde; "304 Ada 7 Nolu Parselinin, Ayrık nizam 3 kat emsal 0.90 konut alanı olan parselin ticaret konut alanı 4 kat TAKS: 1,00, Emsal 2,00 olacak şekilde düzenlenmesi",

Talep edildiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

*"İlgili parselin yakın çevresindeki yapılaşmalara, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturacağından,"*

İtiraz **uygun bulunmamıştır.**

2. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün itiraz dilekçesinde; "Mevcut planda yer alan sağlık tesis alanlarının korunması ve ilçenin ihtiyacı olan aile sağlığı merkezi alanlarının oluşturulması,"

Talep edildiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

*"Yapılan incelemede mevcut planlarda ayrılması gereken sağlık tesis alanlarının planlanmış olması ve Vani Mehmet Mahallesi 264 ada 1 parsel sayılı taşınmazın projesi tamamlanmış, yapımı devam eden meydan alanında kalması sebebi ile"*

İtiraz **uygun bulunmamıştır.**

3. 07.12.2022 Tarih ve 22308 Sayılı itiraz dilekçesinde; "Ağaçlandırılacak alan olarak planlı olan 325 Ada 184 Nolu Parselinin imara açılması,"

Talep edildiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*

İtiraz **uygun bulunmamıştır.**

4. 05.12.2022 Tarih ve 22091 Sayılı itiraz dilekçesinde; "441 Ada 18 Nolu Parselinin konut alanı olarak planlanması,"

Talep edildiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*

İtiraz **uygun bulunmamıştır.**

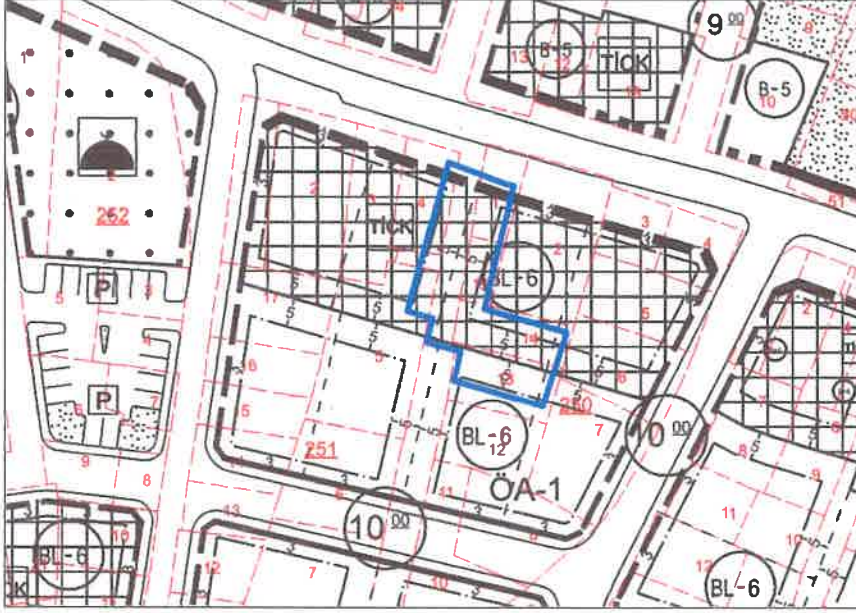
5. 01.12.2022 Tarih ve 21780 Sayılı itiraz dilekçesinde; "325 Ada 213 Nolu Parselinin konut alanı olarak planlanması,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*  
İtiraz **uygun bulunmamıştır.**
6. 05.12.2022 Tarih ve 22085 Sayılı itiraz dilekçesinde; "Bitişik nizam 3 kat planlı olan 565 ADA 4 Nolu Parselinin 4 kat olarak planlanması,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*  
İtiraz **uygun bulunmamıştır.**
7. 05.12.2022 Tarih ve 22083 Sayılı itiraz dilekçesinde; "325 Ada 210 Nolu Parselinin konut alanı olarak planlanması,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*  
İtiraz **uygun bulunmamıştır.**
8. 30.11.2022 Tarih ve 21725 Sayılı itiraz dilekçesinde; "325 Ada 213 Nolu Parselinin konut alanı olarak planlanması,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*  
İtiraz **uygun bulunmamıştır.**
9. 30.11.2022 Tarih ve 21723 Sayılı itiraz dilekçesinde; "325 Ada 166 Nolu Parselinin konut alanı olarak planlanması,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*  
İtiraz **uygun bulunmamıştır.**
10. 19.12.2022 Tarih ve 23180 Sayılı Kestel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün itiraz dilekçesinde; "İmar hatlarında, plan fonksiyonlarında ve uygulamaya yönelik sorunların çözülmesi,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
Vani Mehmet Mahallesi 251 ada 1-2-14-15 parsellerde imar hattı düzenlemesi



yapılmasının **uygun bulunduğu,**

Mer’i planda söz konusu parsellerin bulunduğu alandaki ifraz hatları ve kademe hattı,

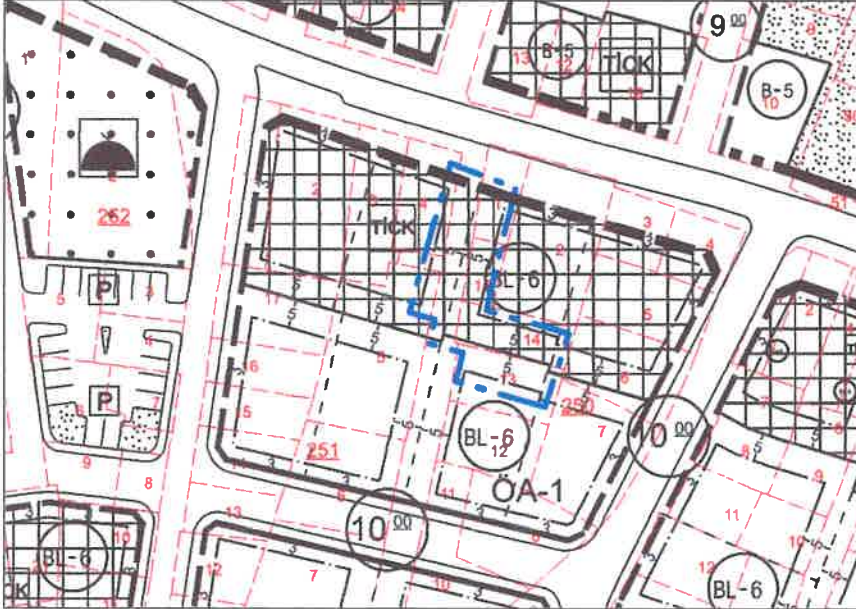
**Şekil 1: Mer’i Plandaki Durumu – 251 Ada 1-2-14-15 Nolu Parseller**



Şeklinde iken,

Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

**Şekil 2: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 251 Ada 1-2-14-15 Nolu Parseller**



Olarak düzenlenmiştir.

Vani Mehmet Mahallesi 316 ada 53-54 parsellerde imar hattı düzenlemesi yapılmasının **uygun bulunduğu,**

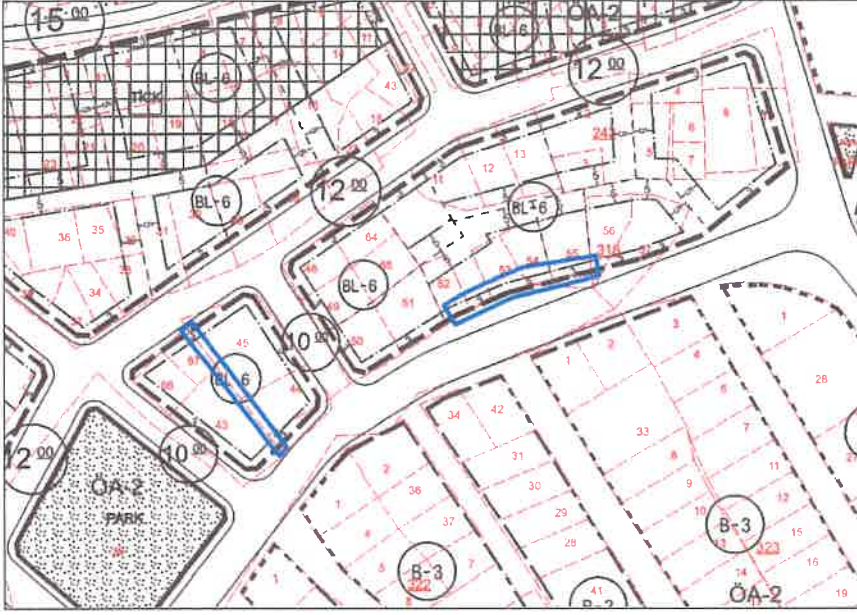
Vani Mehmet Mahallesi 316 ada 44-45 parsel sınırlarından ifraz hattı oluşturulmasının **uygun bulunduğu,**

Mer’i planda, Vani Mehmet Mahallesi, 316 Ada 52-53-54-55 Nolu Parseller ile 30 Nolu Parselin bir kısmı “Blok Düzen 6 Kat Konut Alanı” olarak planlanmış olduğu,

Mer’i planda, Vani Mehmet Mahallesi 316 Ada 43-44-45-66-67 Nolu Parseller “Birbirleri ile tevhidli olacak şekilde Blok Düzen 6 Kat Konut Alanı” olarak planlanmış olduğu,



**Şekil 3: Mer'i Plandaki Durumu – 316 Ada 52-53-54-55-30 Nolu Parseller ile 316 Ada 43-44-45-66-67 Nolu Parseller**

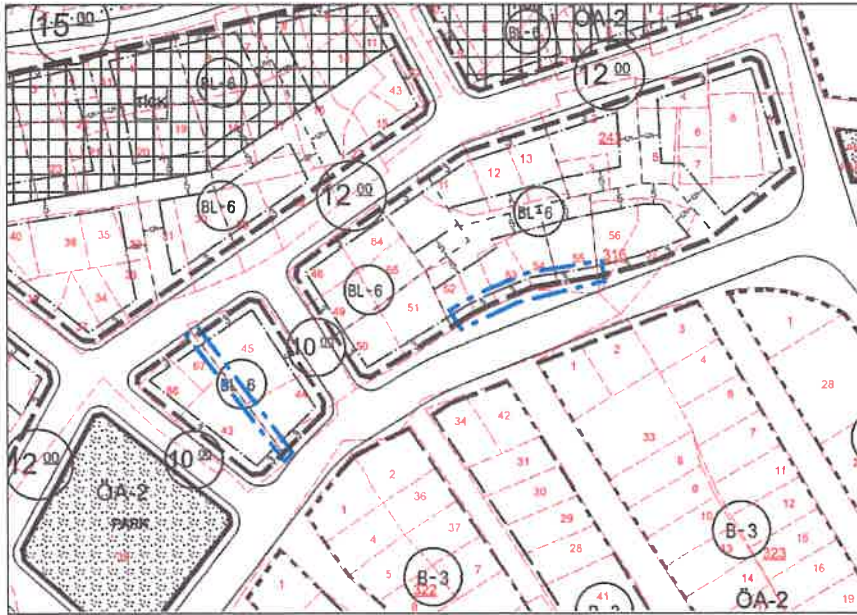


Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

Vani Mehmet Mahallesi 316 Ada 52-53-54-55 Nolu Parsellerin güneydoğu imar hattı 30 Nolu Parsel tamamen yolda kalacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Vani Mehmet Mahallesi 316 Ada 43-44-45-66-67 Nolu Parsellerde birbirleri ile tevhidini en aza indirecek şekilde 44-45 Nolu Parseller ile 43-66-67 Nolu Parsellerin birbirleri ile tevhidini ön görecek şekilde ifraz hattı eklenmiştir.

**Şekil 4: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 316 Ada 52-53-54-55-30 Nolu Parseller ile 316 Ada 43-44-45-66-67 Nolu Parseller**



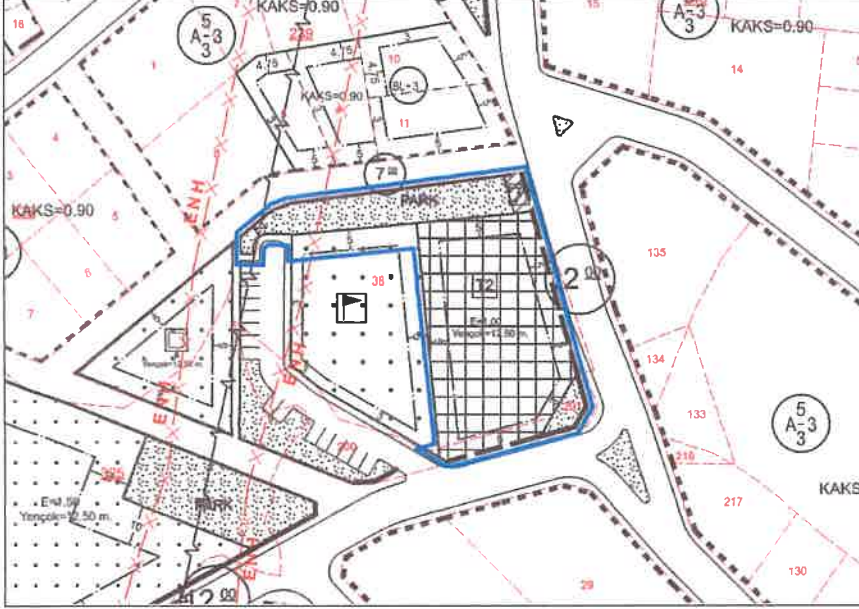
**Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu - Karşılaştırmalı (316 Ada 52-53-54-55-30 Nolu Parsellere İlişkin)**

ALAN KULLANIMI	Mer'i Plandaki Durumu (m <sup>2</sup> )	Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu (m <sup>2</sup> )	Değişen (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	23,53	0,00	- 23,53
Yol Alanı	0,00	23,53	+23,53
Plan Değişikliği Alanı	23,53	23,53	0,00

Vani Mehmet Mahallesi 325 ada 38 parselin kuzeyinde yer alan park alanının güneye taşınması aynı metrekaresinin kuzeydeki park alanında ayrılmasının **uygun bulunduğu**,

Mer'i Planda, 325 Ada 38 Nolu Parselin bulunduğu alan "Ticaret Alanı, Kapalı Spor Tesisi Alanı, Park Alanı ve Trafo Alanı" olarak planlanmıştır.

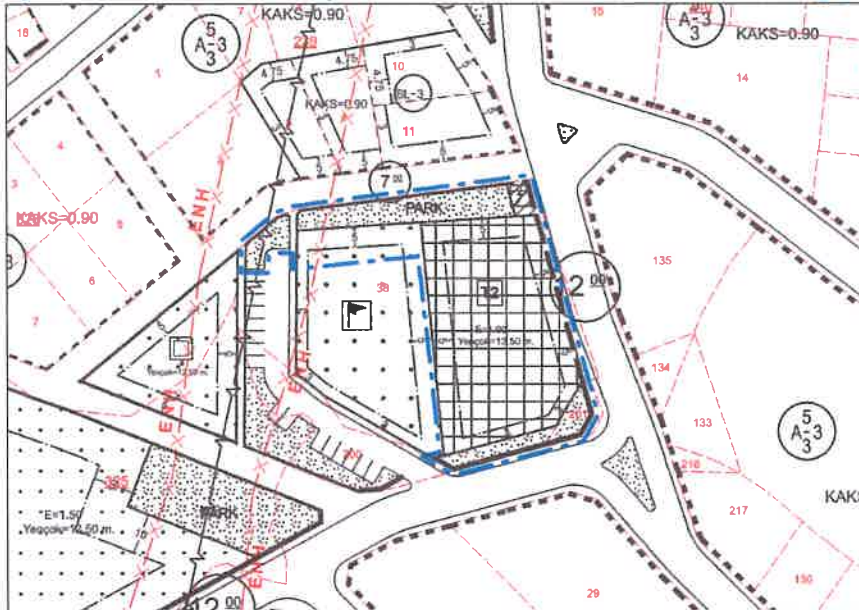
**Şekil 5: Mer'i Plandaki Durumu – 325 Ada 38 Nolu Parsel**



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

Vani Mehmet Mahallesi 325 Ada 38 Nolu Parselin güneyindeki kadastral boşluk Ticaret Alanı ve Kapalı Spor Tesisi Alanından çıkarılarak "Park Alanı" olarak, güneyinde planlanmış olunan Park Alanı kadar alan da "Ticaret Alanı ve Kapalı Spor Tesisi Alanı" olarak planlanmıştır.

**Şekil 6: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 325 Ada 38 Nolu Parsel**



**Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu - Karşılaştırmalı (325 Ada 38 Nolu Parsel İlişkin)**

ALAN KULLANIMI	Mer'i Plandaki Durumu (m <sup>2</sup> )	Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu (m <sup>2</sup> )	Değişen (m <sup>2</sup> )
Ticaret Alanı	1.815,15	1.745,92	-69,23
Kapalı Spor Tesisi Alanı	159,74	228,97	+69,23
Park Alanı	642,35	642,35	0,00
Trafo Alanı	49,13	49,13	0,00
<b>Plan Değişikliği Alanı</b>	<b>2.666,37</b>	<b>2.666,37</b>	<b>0,00</b>



Kale Mahallesi 169 ada 24 parselde yapılan uygulamaya göre imar hattının düzenlenmesinin **uygun bulunduğu**,

Mer'i Planda Kale Mahallesi 169 Ada Y:24 Nolu Parsel (E:12 Nolu Parsel) “Bitişik Düzen 4 Kat (B-4) Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

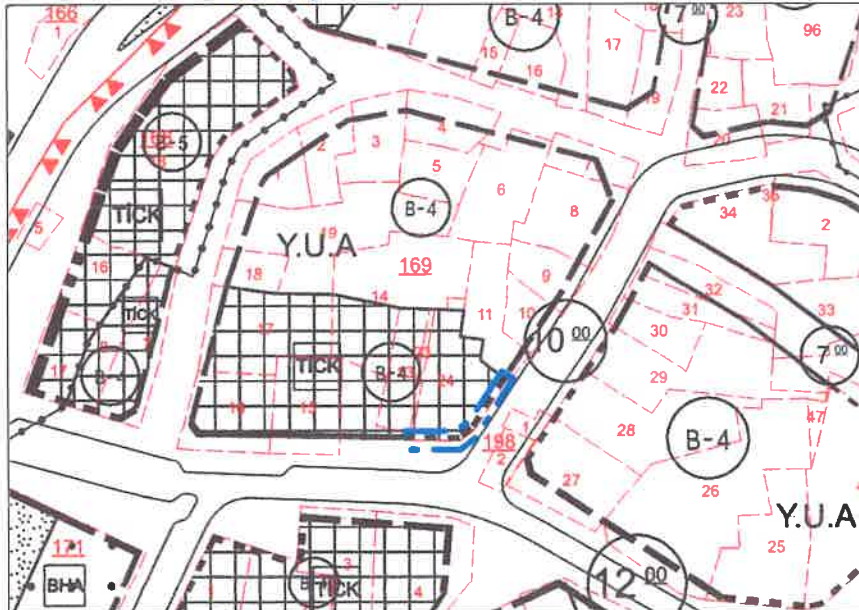
**Şekil 7: Mer'i Plandaki Durumu – 169 Ada E:12 Nolu Parsel (Y:24 Nolu Parsel)**



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

Kale Mahallesi 169 Ada 12 Nolu Parselde uygulama yapılarak Y:24 Nolu Parsel oluşturulduğu, güney, güneydoğu ve doğu imar hattı oluşmuş parselde göre yeniden düzenlenmiştir.

**Şekil 8: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 169 Ada Y:24 Nolu Parsel (E:12 Nolu Parsel)**



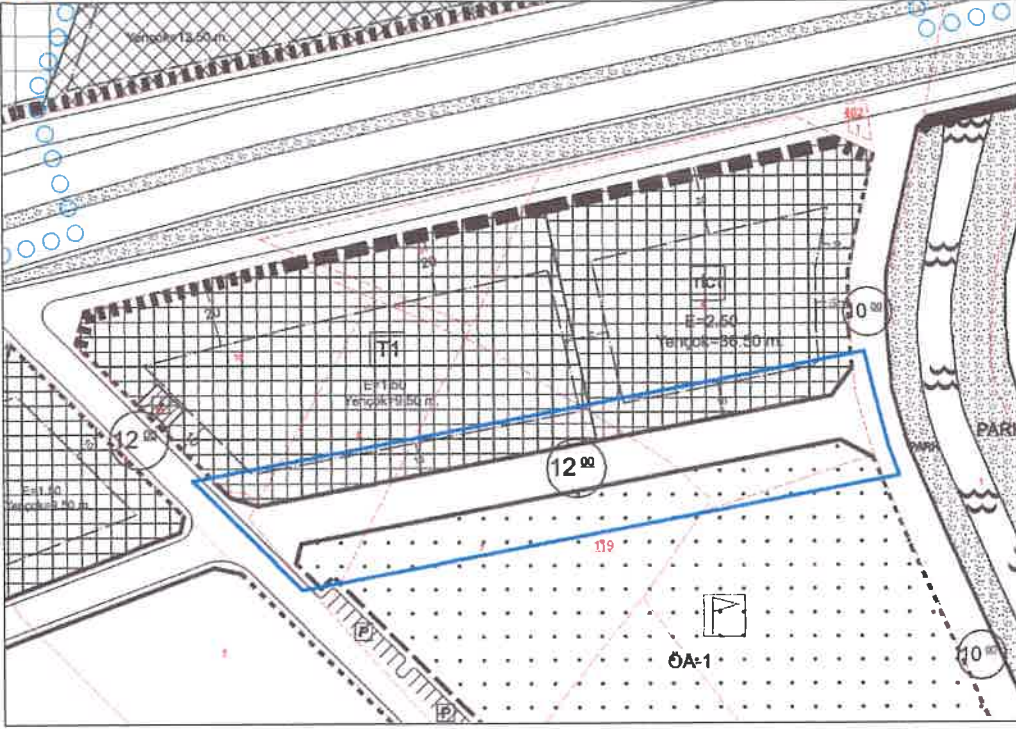
Kale Mahallesi 119 ada muhtelif parsellerde düzenleme yapılmasının **uygun bulunduğu**,

Mer'i Planda, Kale Mahallesi, 119 Ada 4 ve 8 Nolu Parselin bir kısmı, 6 Nolu Parselin ve 7 Nolu Parselin büyük bir kısmı, 15 Nolu Parselin tamamı “Açık Spor Tesisi Alanı”, 119 Ada 3 ve 8 Nolu Parselin büyük bir kısmı, 4 ve 7 Nolu Parselin bir kısmı ve 10 Nolu Parselin tamamı



"Ticaret Alanı", 119 Ada 4 Nolu Parselin büyük bir kısmı 7 Nolu Parselin küçük bir kısmı "Ticaret-Turizm Alanı", 119 Ada 3-4-6-7-8 Nolu Parsellerin bir kısmı da "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

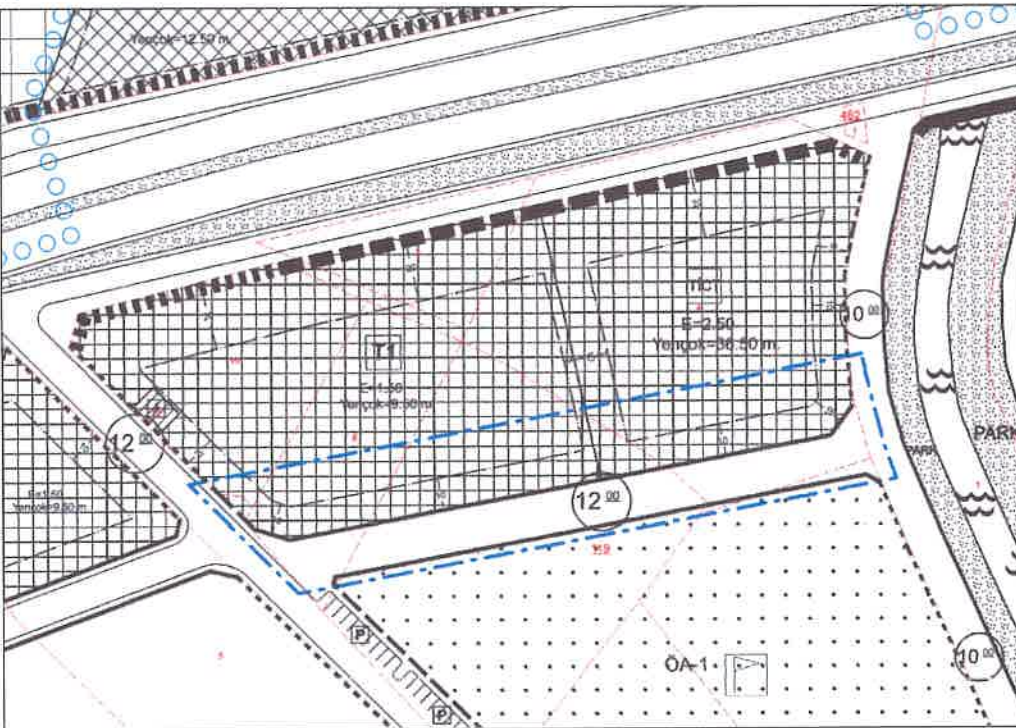
**Şekil 9: Mer'i Plandaki Durumu – 119 Ada 3-4-6-7-8-10-15 Nolu Parseller**



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

Kale Mahallesi, 119 Ada 3-4-6-7-8-10-15 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda imar uygulamasına ilişkin oluşabilecek sorunların oluşmaması için imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

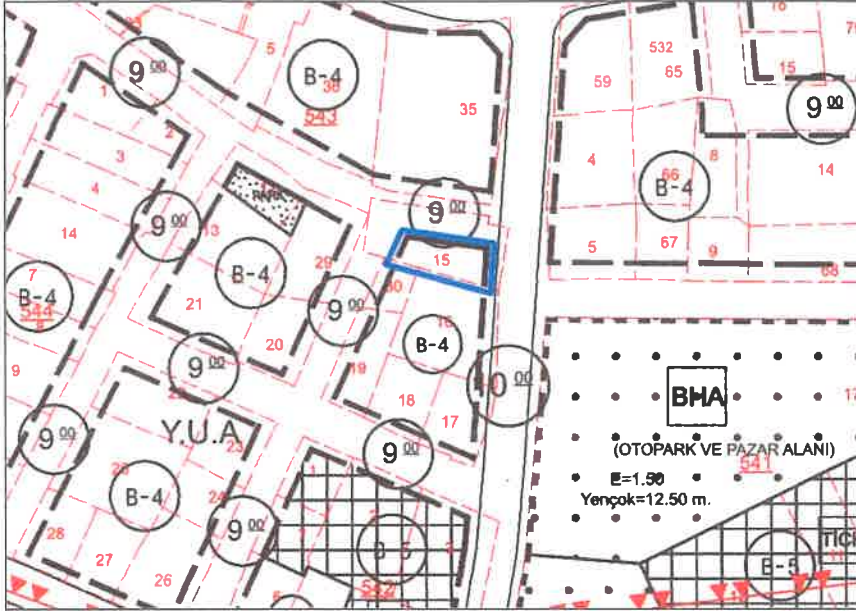
**Şekil 10: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 119 Ada 3-4-6-7-8-10-15 Nolu Parseller**



Ahmet Vefik Paşa Mahallesi 543 Ada 15 Nolu Parselin yapılaşmaya uygun cephe şartını sağlamadığından kamulaştırmaya konu hale getirilmesi için Park Alanı olarak düzenleme yapılmasının **uygun bulunduğu**,

Mer’i Planda, 543 Ada 15 Nolu Parsel “Bitişik Düzen 4 Kat (B-4) Konut Alanı” planlanmıştır.

**Şekil 11: Mer’i Plandaki Durumu – 543 Ada 15 Nolu Parsel**



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

Kale Mahallesi 543 Ada 15 Nolu Parselin bulunduğu alan konut alanından çıkarılarak “Park Alanı” olarak düzenlenmiştir.

**Şekil 12: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 543 Ada 15 Nolu Parsel**



**Tablo 3: Alan Kullanım Tablosu - Karşılaştırmalı (543 Ada 15 Nolu Parsel İlişkin)**

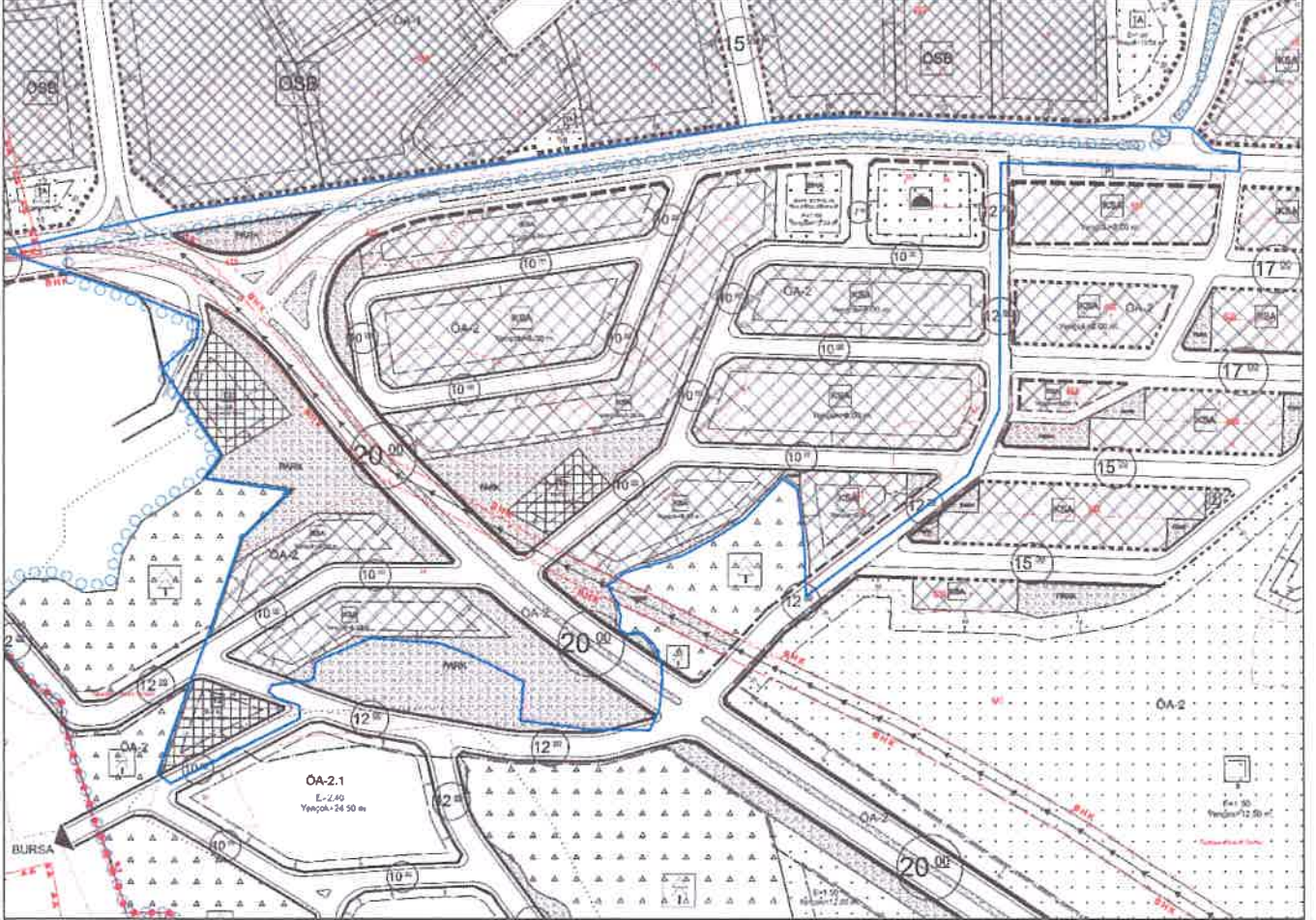
ALAN KULLANIMI	Mer’i Plandaki Durumu (m <sup>2</sup> )	Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu (m <sup>2</sup> )	Değişen (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	92,65	0,00	- 92,65
Park Alanı	0,00	92,65	+92,65
Plan Değişikliği Alanı	92,65	92,65	0,00



Revizyon öncesi Rezerv konut alanı olarak planlı olan yapılan revizyon çalışması ile küçük sanayi alanı olarak planlanan bölgede uygulamaya yönelik işlemleri kolaylaştırmak adına düzenleme yapılmasının **uygun bulunduğu**,

Mer'i Planda, Yeni Mahalle, 419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parsellerin bulunduğu alan "Konut Alanı, Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Cami Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

**Şekil 13: Mer'i Plandaki Durumu – 419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parseller**

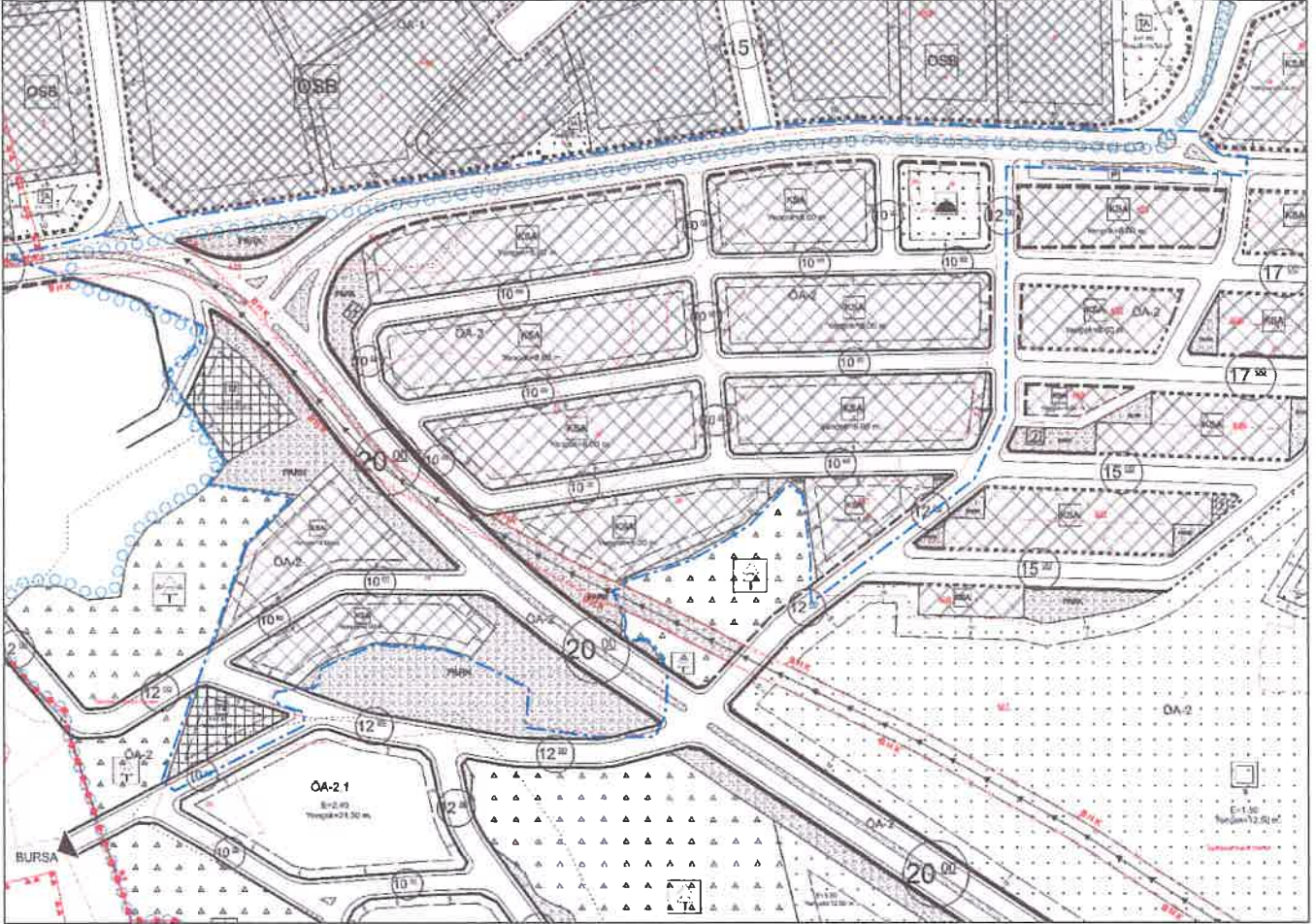


Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda imar uygulamasının gerçekleştirilebilmesi için terk oranlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olarak imar adaları yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 14: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parseller



Vani Mehmet Mahallesi 325 ada 196 parselin yapılaşma şartlarında düzenleme yapılmasının **uygun bulunduğu**,

Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parsellerin bulunduğu alan "Ayrık Düzen 3 Kat, KAKS:0.90 Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmıştır.

Mer'i planda;

Konut Alanı = 14.998,71 m<sup>2</sup>

Toplam İnşaat Alanı = 14.998,71 x 0.90 = 13.498,84 m<sup>2</sup>

Park Alanı = 5.687,02

Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parseller Kestel Belediyesi mülkiyetinde olduğundan söz konusu alanda konut alanının azaltılarak kat adedinin 4 ve KAKS:1.20 olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu değişiklik ile

Konut Alanı = 10.097,26 m<sup>2</sup>

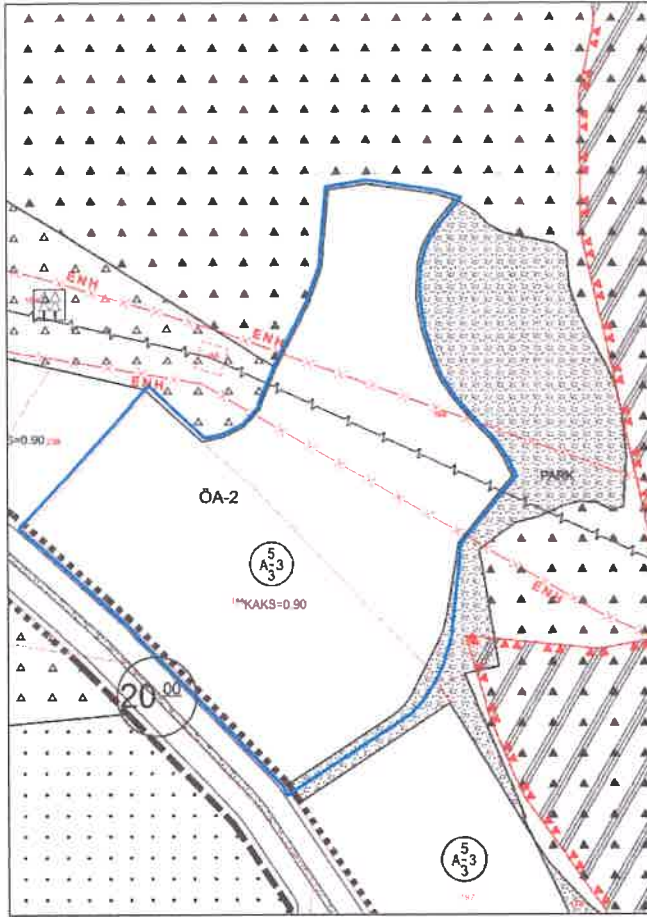
Toplam İnşaat Alanı = 10.097,26 x 1.20 = 12.116,71 m<sup>2</sup>

Park Alanı = 10.588,47 m<sup>2</sup>

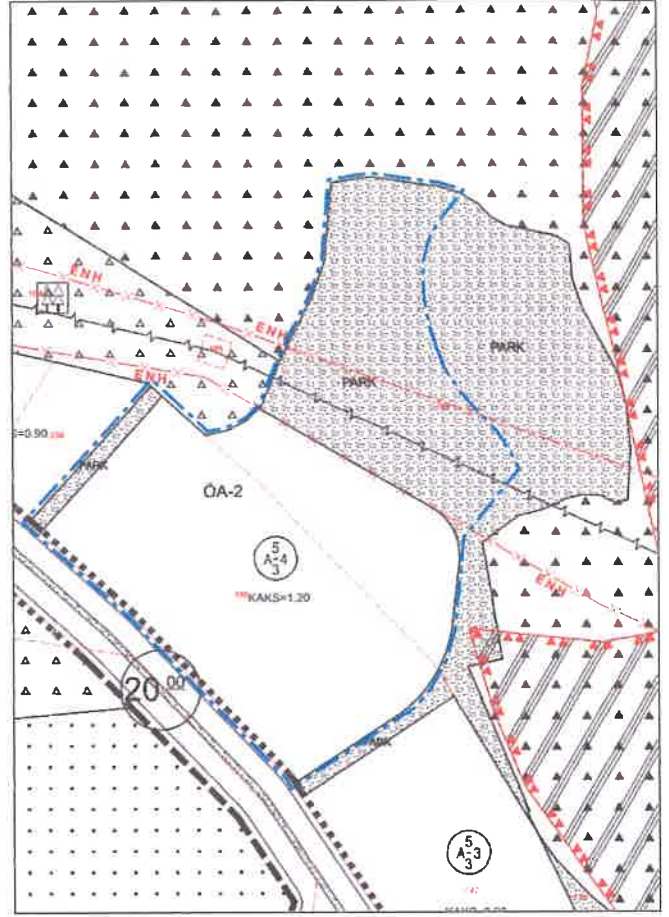
Plan değişikliği ile kat adedi ve KAKS değerinin artırılmasına karşın 13.498,84 – 12.116,71 = 1.382,13 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı azalmaktadır.



**Şekil 15: Mer'i Plandaki Durumu – 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parseller**



**Şekil 16: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu – 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parseller**



**Tablo 4: Alan Kullanım Tablosu - Karşılaştırmalı (419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parseller ile 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parsellere İlişkin)**

ALAN KULLANIMI	Mer'i Plandaki Durumu (m <sup>2</sup> )	Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu (m <sup>2</sup> )	Değişen (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	15.127,44	10.225,99	-4.901,45
Ticaret Alanı	2.365,23	2.649,81	+284,58
Küçük Sanayi Alanı	31.909,61	36.809,41	+4.899,80
Belediye Hizmet Alanı	1.294,41	0,00	-1.294,41
Cami Alanı	2.127,12	1.708,44	-418,68
Park Alanı	16.288,86	18.692,78	+2.403,92
Yol Alanı	15.523,56	14.549,80	-973,76
<b>Plan Değişikliği Alanı</b>	<b>84.636,23</b>	<b>84.636,23</b>	<b>0,00</b>

419 Ada 2 Nolu Parsel, 436 Ada 2 Nolu Parsel, 441 Ada 34-36-37-38-39-40-41 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda imar uygulamasının gerçekleştirilebilmesi için terk oranlarının yeniden düzenlenmesi ve Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 169 ve 196 Nolu Parseller Kestel Belediyesi mülkiyetinde olduğundan söz konusu alanda konut alanının azaltılarak kat adedinin 4 ve KAKS:1.20 olarak düzenlenmesi sonucunda toplamda 418,68 m<sup>2</sup> Cami Alanı azaltılıyor olsa da 2.403,92 m<sup>2</sup> Park Alanı artırılarak, plan genelinde toplamda 1.985,24 m<sup>2</sup> kentsel ve sosyal donatı alanı artırılmıştır.



Plan Hükümlerinin bazı maddelerinin yeniden düzenlenmesinin uygun bulunduğu,

**A. Genel Hükümler Bölümünün 8. Maddesi;**

~~8. Planda belirtilen yol cephesindeki yapı yaklaşma mesafelerine uyulması zorunludur. Yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri minimum yaklaşma mesafesini ifade eder. Minimum değerlerin üzerinde yan bahçe ve arka bahçe mesafesi bırakılabilir.~~

Şeklinde iken,

Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

8. Yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri minimum yaklaşma mesafesini ifade eder. Minimum değerlerin üzerinde yan bahçe ve arka bahçe mesafesi bırakılabilir.

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

**A. Genel Hükümler Bölümünün 15. Maddesi;**

~~15. Ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık ve Blok konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.~~

Şeklinde iken,

Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

15. Zorunlu hallerde ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık ve Blok konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

**B. Yapılanma Hükümleri Bölümünün 2.1. Ayrık, Blok ve Bitişik Düzen Ticaret-Konut Alanları Maddesinin 2.1.1. Bendi;**

~~2.1.1. Ticaret-konut (TICK) alanlarında; zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamına yerleşebilir. Zemin üstü katlardaki yapılanmalarda ise bitişik düzende arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir, ayırık ve blok düzende Yönetmelik hükümlerine göre olacaktır.~~

Şeklinde iken,

Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

2.1.1. Ticaret-konut (TICK) alanlarında; zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamına yerleşecektir. Zemin üstü katlardaki yapılanmalarda ise bitişik düzende arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir, ayırık ve blok düzende Yönetmelik hükümlerine göre olacaktır.

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

**B. Yapılanma Hükümleri Bölümünün 2.3. "T1" ve "T2" Rumuzlu Ticaret Alanları Maddesinin 2.3.1. Bendi;**

~~2.3.1. Plandaki emsal, yükseklik ve yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.~~

Şeklinde iken,  
Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

~~2.3.1. Plandaki emsal, yükseklik ve yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılabilir.~~

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

**C. Özel Hükümler Bölümünün 1. 265 Ada 5 Nolu Parseldeki Turizm Tesis Alanında Maddesinin 1.4 ve 1.5. Bentleri;**

~~1.4. Zemin kattaki ticaret alanında asma kat yer alabilecek, asma kat zemin katın 2/3'ünü geçemeyecektir.~~

~~1.5. Bir bağımsız bölüm ve turizm tesisi dışında başka bir amaçla kullanılamaz.~~

Şeklinde iken,  
Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile

~~1.4. Zemin kattaki ticaret alanında asma kat yer alabilecek, asma kat zemin katın 2/3'ünü geçemeyecektir.~~

~~1.5. Bir bağımsız bölüm ve turizm tesisi dışında başka bir amaçla kullanılamaz.~~

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

11. 24.11.2022 Tarih ve 21278 Sayılı itiraz dilekçesinde; "325 Ada 182 Nolu Parselinin konut alanı olarak planlanması,"

Talep edildiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"

İtiraz uygun bulunmamıştır.

12. 28.11.2022 Tarih ve 21582 Sayılı itiraz dilekçesinde; "228 Ada 49 Nolu Parselinde yapılan değişikliğe,"

İtiraz edildiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"

İtiraz uygun bulunmamıştır.

13. 29.11.2022 Tarih ve 21664 Sayılı itiraz dilekçesinde; "325 Ada 180 Nolu Parselinin konut alanı olarak planlanması,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*  
İtiraz **uygun bulunmamıştır.**
14. 22.11.2022 Tarih ve 21033 Sayılı itiraz dilekçesinde; "265 Ada 5 Nolu Parselinin ticaret-turizm alanı olarak planlanması,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
*"Üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*  
İtiraz **uygun bulunmamıştır.**
15. 18.11.2022 Tarih ve 20800 Sayılı itiraz dilekçesinde; "631 Ada 2 Nolu Parselinin konut alanı olarak planlanması,"  
Talep edildiği,  
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;  
*"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddeye ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturması nedeniyle,"*  
İtiraz **uygun bulunmamıştır.**