



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 998

Özeti : Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 18 ada, 8, 9, 11, 12, 13 ve 17 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Keles Nazım İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 26/07/2022 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 38 inci, 4 üncü dönemin 7 nci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/98 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"21.07.2022 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 1. Oturumunda 937 sayılı Kararıyla Temmuz Meclisi'nin, 2. Oturumunda görüşülmek üzere Gündeme alınan ve daha önce Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.06.2022 tarih 805 sayı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen 1/5000 ölçekli Keles Nazım İmar Planı değişikliği incelenmiş olup;

Onaylı 1/5000 ölçekli Keles Nazım İmar Planı kapsamında 'Resmi Kurum Alanı' olarak tanımlanan Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 18 ada, 8, 9, 11, 12, 13 ve 17 nolu parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılarak ekli krokide gösterildiği şeklinde '200 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanı', 'Ticaret Alanı', 'Özel Sosyal Tesis Alanı', 'Resmi Kurum Alanı', 'Belediye Hizmet Alanı', 'Özel Sağlık Alanı', 'Özel Eğitim Alanı', 'İbadet Alanı', 'Park Alanı', 'Rekreasyon Alanı', 'Ağaçlandırılacak Alan' ve 'Yol Alanı' olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Keles Nazım İmar Planı değişikliğinin **uygun olduğuna,**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddelerine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Onaylı 1/5000 ölçekli Keles Nazım İmar Planı kapsamında "Resmi Kurum Alanı" olarak tanımlanan Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 18 ada, 8, 9, 11, 12, 13 ve 17 nolu parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılarak ekli krokide gösterildiği şeklinde "200 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Özel Sosyal Tesis Alanı", "Resmi Kurum Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Özel Sağlık Alanı", "Özel Eğitim Alanı", "İbadet Alanı", "Park Alanı", "Rekreasyon Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan" ve "Yol Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Keles Nazım İmar Planı değişikliğinin **uygun olduğuna,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 26/07/2022 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

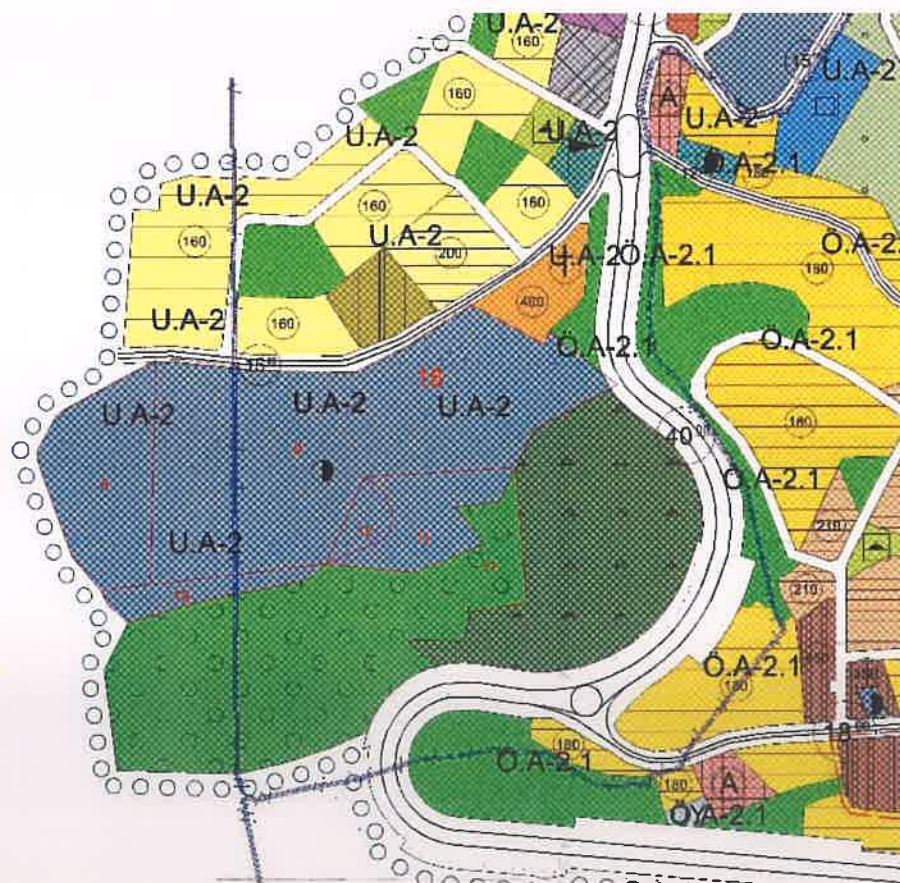
Alinur AKTAŞ

Meclis Başkanı

Elif KOÇ
Katip Üye

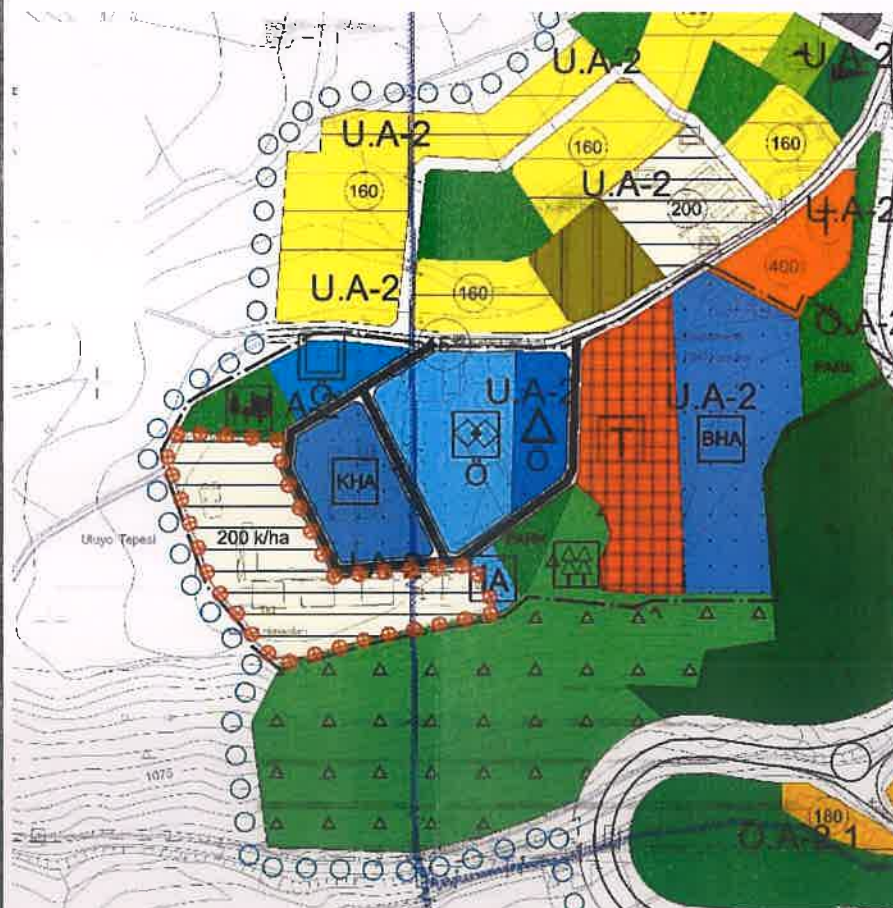
Recai BAYKAN
Katip Üye

MEVCUT İMAR PLANI



Bursa İli, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 18 ada 8, 9, 11, 12, 13 nolu parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Resmi Kurum Alanı olarak, 17 parsel ise Ağaçlandırılacak Alan olarak planlıdır.

ÖNERİ İMAR PLANI



Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; mülkiyeti Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü'ne ait olan 8,9 ve 13 nolu parsellerin bir kısmında Toplu Konut Alanı önerilmiştir. Mevcutta planlama alanının kuzeyinde bulunan 15 metrelik taşıt yola bağlanan ve planlama alanına hizmet veren 10 metrelik taşıt yolları önerilmiştir. Önerilen Taşıt yolunun doğusunda ise bölgeye hizmet edecek Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. 17 parselde planlı Aşağılandırılacak Alan'ın kısmen yeri değiştirilerek alan büyüklüğü korunmuştur. Ayrıca planlama alanının doğusunda hem eğim hem de süreklilik amacıyla Park Alanı önerilmiştir. Artan nüfusa karşılık Ek-2 tabloda belirtilen tüm donatı alanı ihtiyacı önerilmiş olup, önerilen donatı alanları ve diğer kullanımlar aşağıdaki gibidir. Mevcutta Resmi Kurum Alanı planlı alan parsellerin merkezinde Özel Sosyal Tesis Alanı (11978,606 m²) ve Resmi Kurum Alanı (8130,469 m²) önerilmiştir. Bu bölgenin hem batısında Konut alanı önerilmesi, hem de mevcutta kuzeyinde konut alanları bulunmasından dolayı ulaşılabilirlik açısından uygun olduğu düşünülmektedir. Ayrıca artan nüfusun ihtiyacı olan Ek-2 tabloda bulunan diğer kullanımlardan; Özel Eğitim Alanı, Özel Sağlık Alanı, İbadet Alanı, Park ve Rekreasyon Alanı önerilmiştir.

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



ALAN DAĞILIM TABLOSU

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN %	ALAN	ORAN %
TOPLU KONUT ALANI	-		20000,00	19.57
TİCARET ALANI	-		14945,168	14.62
ÖZEL SOSYAL TESİS	-		11978,606	11.72
RESMİ KURUM	98358,269	96.24	8130,469	7.96
BELEDİYE HİZMET ALANI	-		17049,908	16.68
ÖZEL SAĞLIK ALANI	-		3589,814	3.51
ÖZEL EĞİTİM ALANI	-		4527,60	4.43
İBADET ALANI	-		1000,00	0.98
PARK ALANI	-		4339,621	4.25
REKEASYON ALANI	-		3151,76	3.08
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	3501,147	3.43	3706,175	3.63
YOL	339,344	0.33	9779,714	9.57
TOPLAM ALAN	102198,76	100	102198,76	100

KONUM: Keles İlçesi, Bursa kent merkezinin yaklaşık 61 km güneyinde olup, planlama alanı ise Keles İlçe Merkezinin yaklaşık 850 m kuzeybatısında bulunmaktadır. Ayrıca Keles İlçe merkezi girişinin yaklaşık 250 metre güneybatısında yer almaktadır. 8 ve 9 nolu parseller içerisinde üç katlı lojman yapıları depo ve kalorifer binası yer almakta olup, diğer parseller boş durumdadır.

MÜLKİYET: Bursa İli, Keles İlçesi, Cuma Mahallesi, 18 ada 8, 9, 13 No'lu Parseller, Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü'ne ait olup, 11,12 ve 17 nolu parseller ise belediye mülkiyetinde bulunmaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖZETİ: Keles İlçe'sinde daha önce 2 etap halinde yapılan toplu konutlara ilçe halkı tarafından büyük bir katılım sağlanmıştır. Gelişen süreç içerisinde Toplu Konut yapılması yönünde belediyeye müracaatlar yapılmıştır. Bu talepler doğrultusunda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olan söz konusu 8, 9 ve 13 nolu parsellere Türkiye kömür İşletmelerine ait taşınmazların bulunduğu alanın değerlendirilmesi öngörülmüş olup, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı olan söz konusu diğer (11,12,17) parsellerde de ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda değişiklikler yapılması talep edilmektedir.

PLAN NOTLARI

- 1.İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 2.Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 3.Bursagaz'ın 07.07.2022 tarih ve 2022/3648 sayılı yazısında belirtilen şartlara uyulacaktır.
- 4.Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.