

KESTEL NAZIM İMAR PLANI; PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Doğu Marmara Alt Bölgesi’nde, Bursa İli’ne Bağlı, Doğusunda İnegöl, güneyinde Keles, batısında Yıldırım ve Osmangazi İlçesi, kuzeyinde Gürsu ilçeleri çevrelenmiştir.

Kestel Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı arasında uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla Kestel İlçesi sınırları içerisinde bulunan muhtelif Ada ve Parsellerde Plan Değişikliği yapılmasını talep etmektedir. Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuş olup 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Kestel İlçesi; Bursa Kent Merkezinin yaklaşık olarak 14 km doğusunda konumlanmış olup, kuzeyinde Gürsu İlçesi, batısında Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri, doğusunda İnegöl İlçesi bulunmaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu



GEREKÇE

Kestel Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı arasında uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla Kestel İlçesi sınırları içerisinde bulunan muhtelif Ada ve Parsellerde Plan Değişikliği yapılmasını talep etmektedir. Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuş olup 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

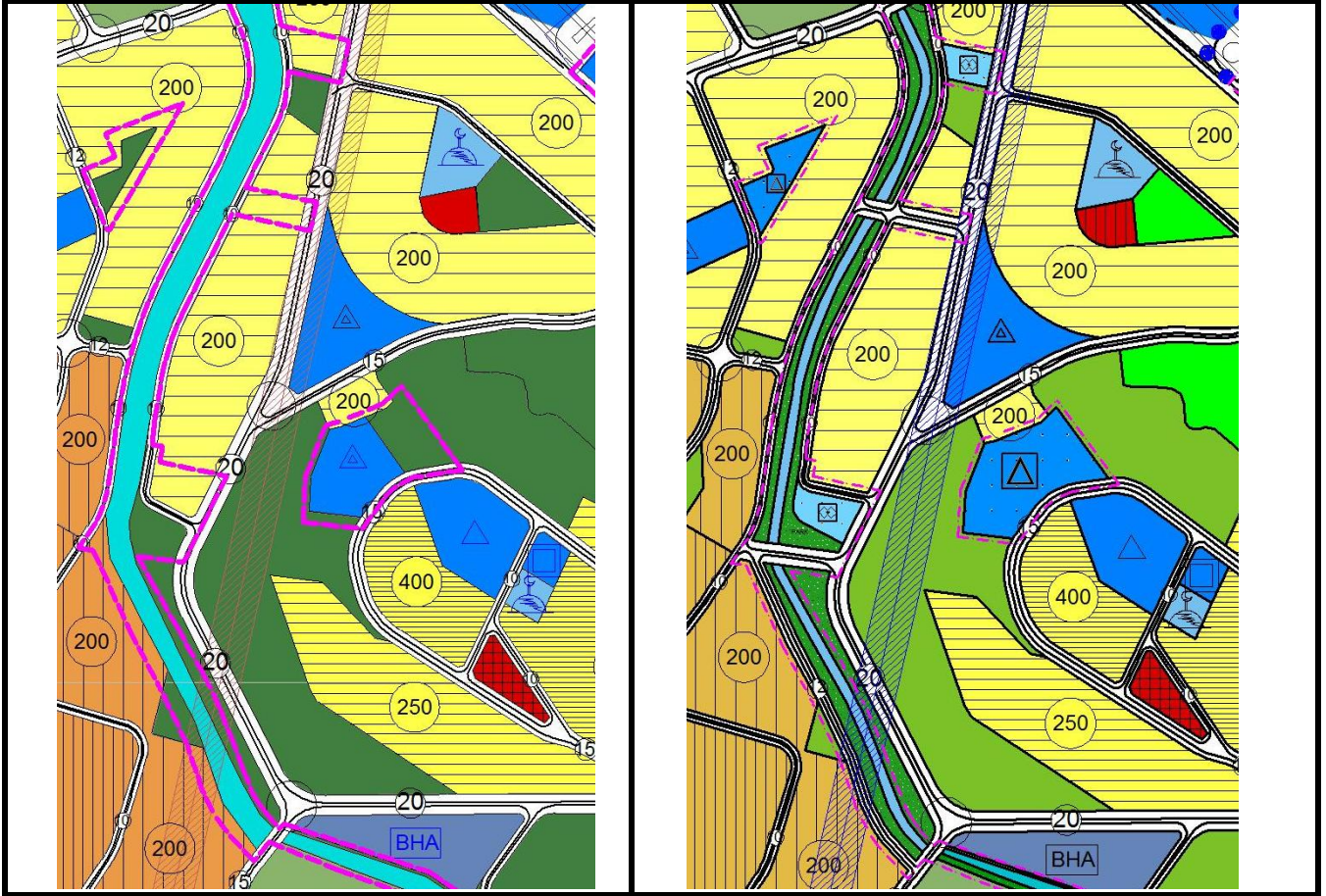
PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumsuzlukların giderilerek, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması, ulaşım bağlantılarının düzenlenmesi ve 14.06.2014 Tarih ve 29030 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisi ile;

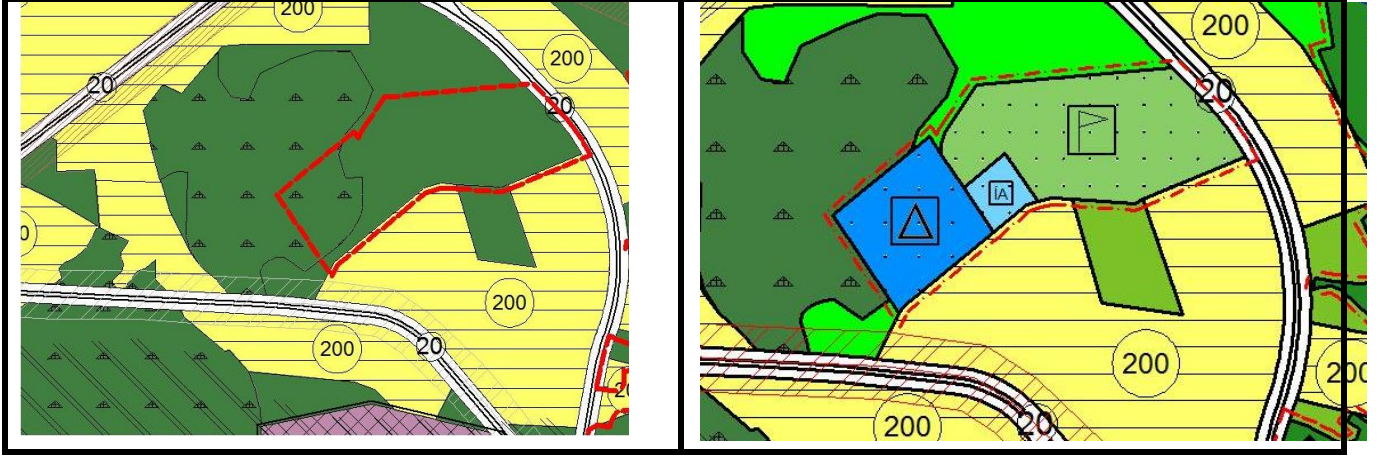
1) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Kale Mahallesi, 358 Ada, 1 Parselin güneyinde Park ve Dinlenme Alanı olarak tanımlı alan “Eğitim Alanı”, Esentepe Mahallesi, 628 Ada, 1 Parsel ve 624 Ada, 2 Nolu Parselin güneyinde 200 Kişi/Ha Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak tanımlı alan “Sosyal Tesis Alanı” olarak, Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında gösterilen “Dere” mevcut duruma göre yeniden düzenlenmiştir. Esentepe Mahallesi, 218 Ada, 31 Nolu Parselde tanımlanmış olan “Eğitim Alanı” alanın kuzeydoğu kesimine doğru büyütülmüştür.

Şekil 1: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



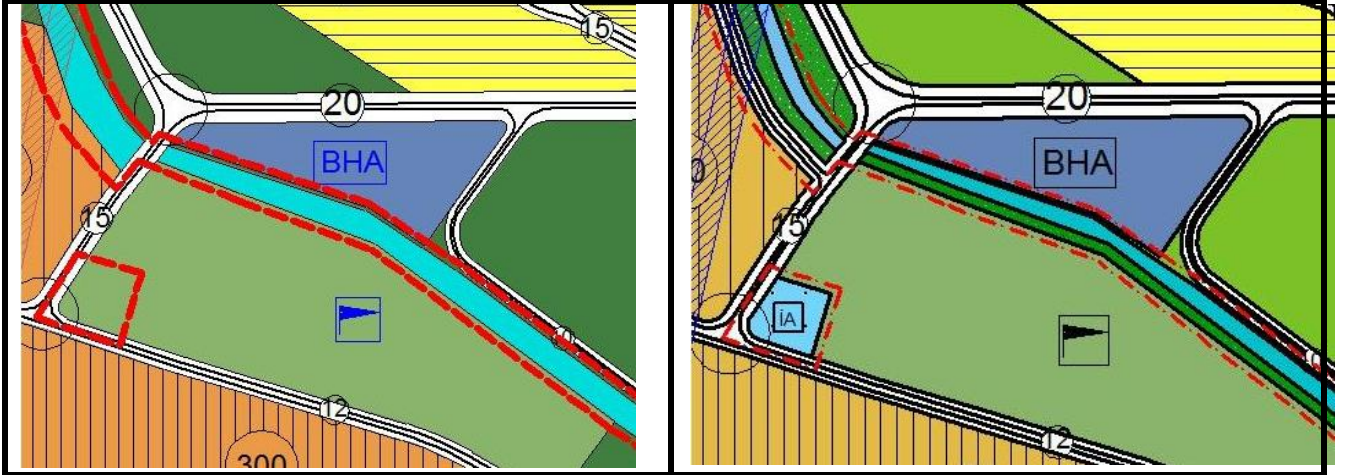
2) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; Esentepe Mahallesi, 325 Ada, 176 ve 231 Nolu Parseller ve çevresinde Rekreasyon ve Orman Alanı olarak tanımlı alan “Eğitim Alanı, İbadet Alanı” ve “Spor Tesisi Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Şekil 2: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



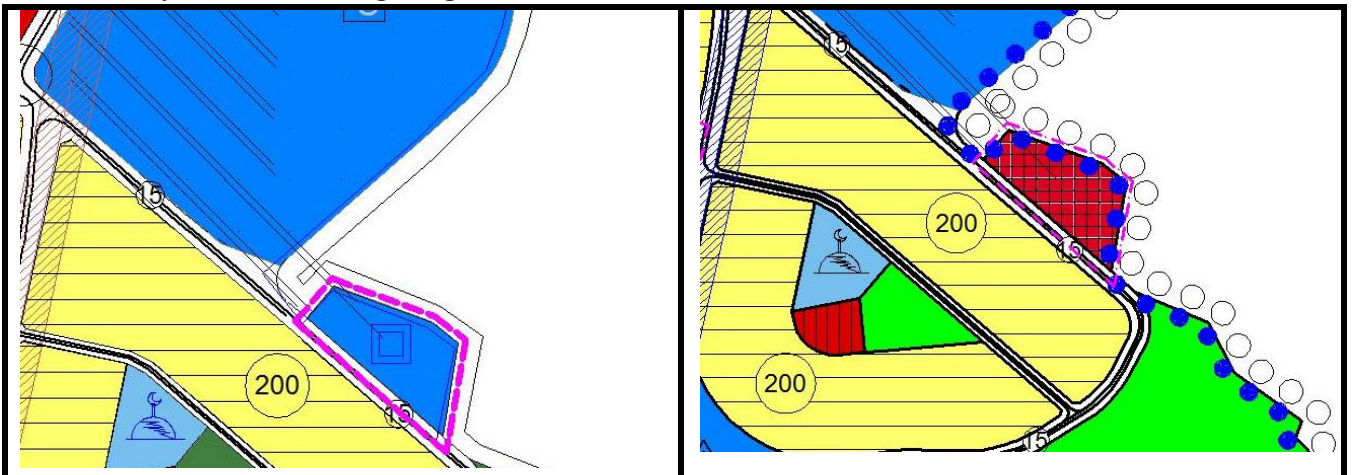
3) Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 25 Nolu Parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Spor Alanı olarak tanımlanan alanın batısında “İbadet Alanı” düzenlenmiştir.

Şekil 3: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



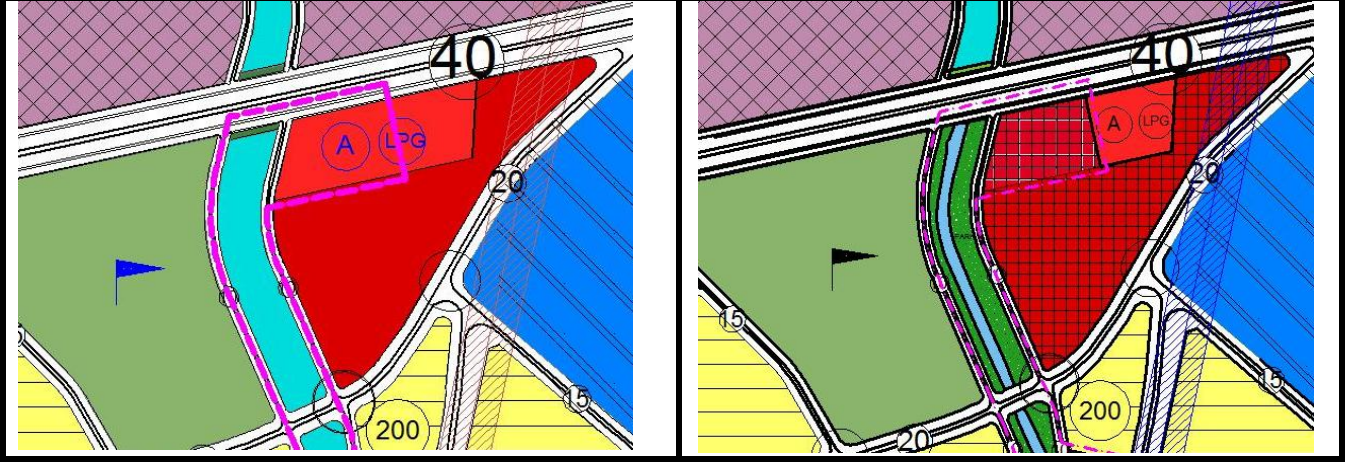
4) Esentepe Mahallesi, 217 Ada, 13-14-15-16-17 Nolu Parsellerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sağlık Alanı olarak tanımlı alan “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Şekil 4: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



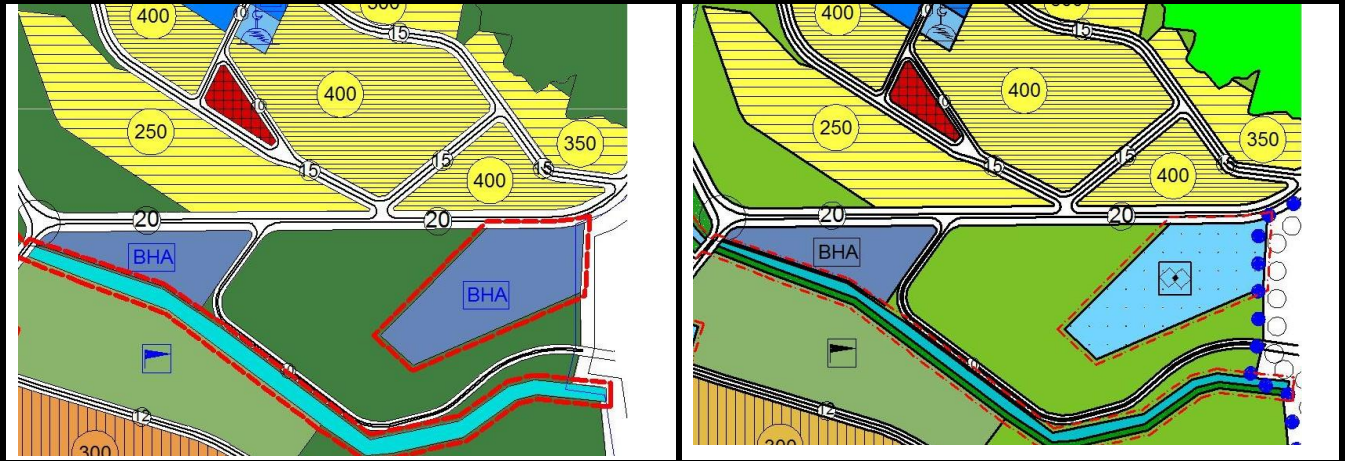
5) Esentepe Mahallesi, 454 Ada, 10 Nolu Parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Akaryakıt İstasyonu Alanı olarak tanımlı alan “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Şekil 5: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



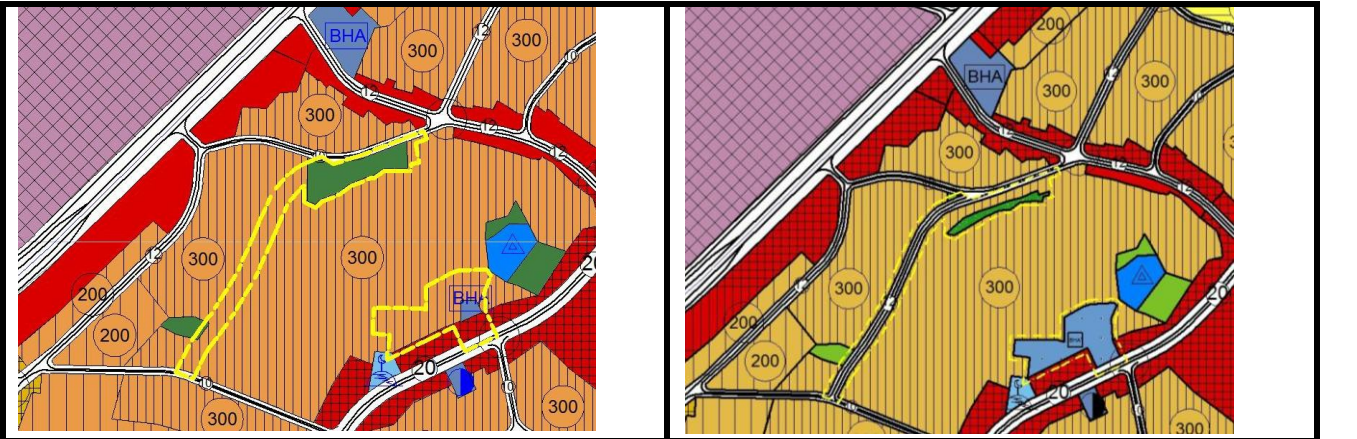
6) Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 16 Nolu Parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı alan “Sosyal Tesis Alanı” olarak, onaylı planda Dere olarak tanımlı alan mevcut duruma göre yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 6: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



7) Tepe Mahallesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı ve 300 Kişi/Ha Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı olarak tanımlı alan “Belediye Hizmet Alanı” olarak, ulaşım bağlantıları düzenlenerek 12 metre en kesitli Taşıt Yolu düzenlenmiştir.

Şekil 7: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



8)Kale Mahallesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park ve Dinlenme Alanı, Otopark Alanı ve 300 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı olarak tanımlı alan “Park ve Yeşil Alan” olarak, alanın güneyinde ulaşım bağlantıları düzenlenerek 12 metre en kesitli Taşıt Yolu önerilmiş ve Alanda Park ve Dinlenme Alanı, Ticaret Alanı ve Resmi Kurum Alanı olarak tanımlı alan “Meydan” olarak düzenlenmiştir.

Şekil 8: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



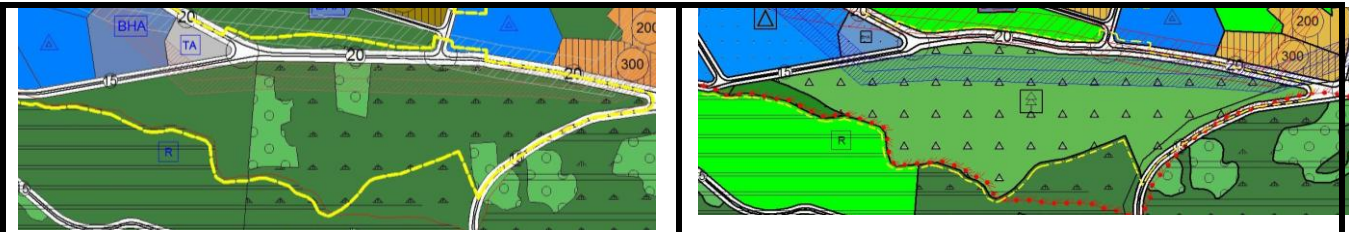
9)Yeni Mahalle, 385 Ada, 1 Nolu Parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park ve Dinlenme Alanı ve Pazar Alanı olarak tanımlı alan mevcut duruma göre düzenlenmiş, 394 Ada, 1 Nolu Parselde tanımlı Lise Alanının kuzeyinde “İbadet Alanı” düzenlenmiş, 379 Ada, 7 Nolu Parselin güneyinde tanımlı olan fonksiyonlar yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 9: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



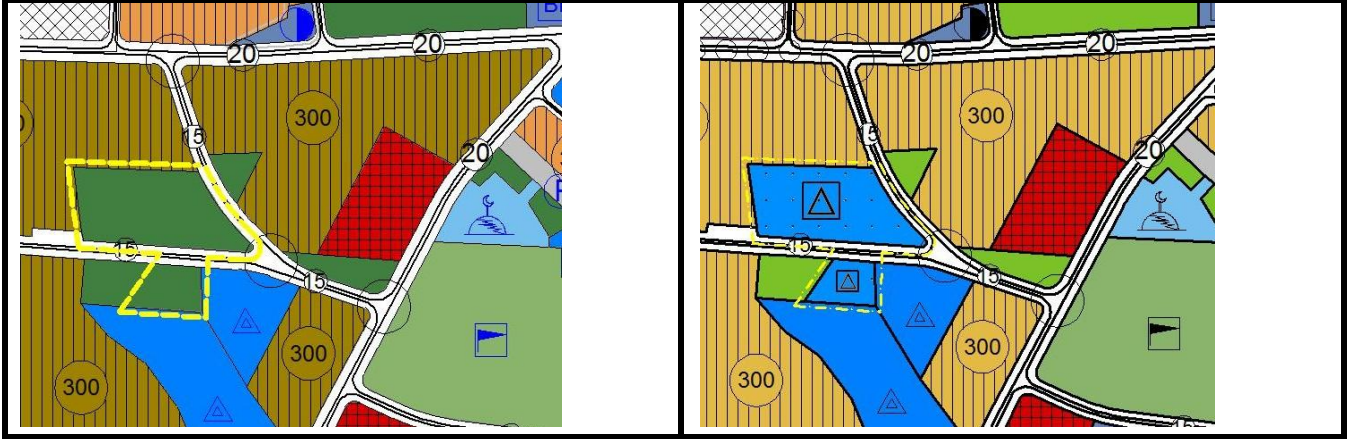
10)Yeni Mahalle, 441 Ada, 27 Nolu Parsel çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Rekreasyon Alanı ve Orman Alanı olarak tanımlanmıştır. Söz konusu alanda Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü’nün 03.04.2017 Tarih ve E:675758 Sayılı yazısına istinaden söz konusu alanda tapulama harici Orman Alanı olması, mevcut durumda alanda mesire alanı bulunması ve “Kent Ormanı” tanımının sosyal ve Teknik Altyapı Alanı artırıcı nitelikte olması nedeniyle söz konusu alan “Kent Ormanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 10: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



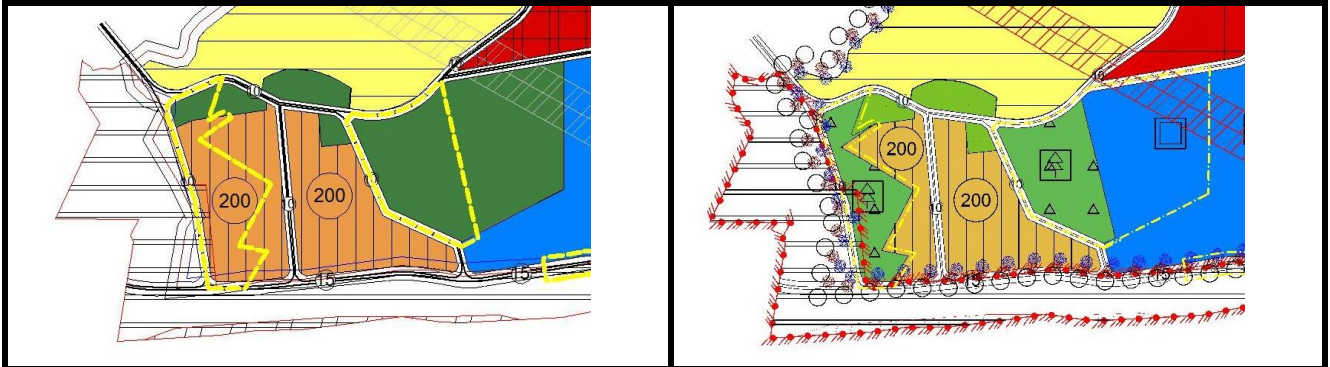
11)Yeni Mahalle, 431 Ada, 1 Nolu Parsel ve 423 Ada, 2 Nolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park ve Dinlenme Alanı tanımlı alan “Eğitim Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 11: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



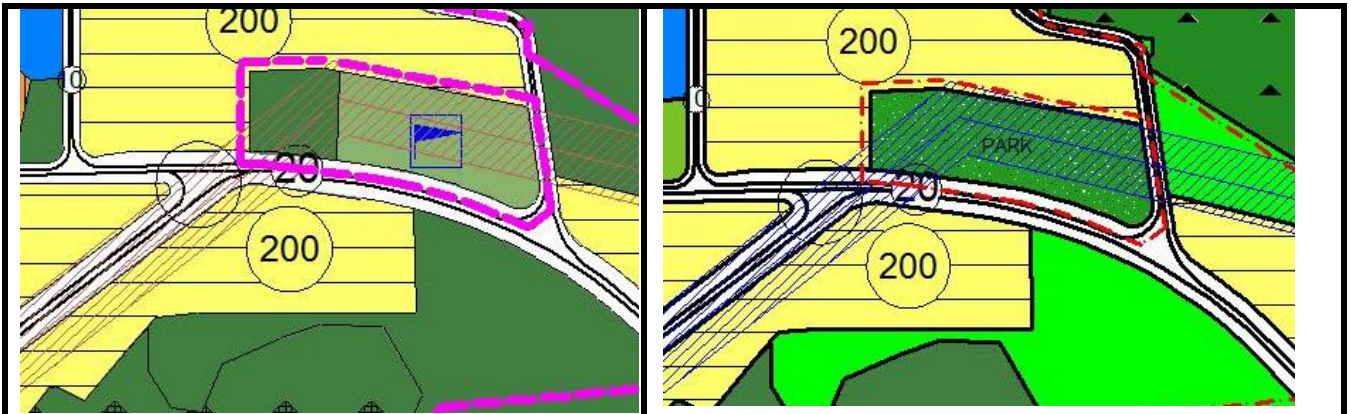
12)Yeni Mahalle, 441 Ada, 33 Nolu Parselin batısında ve 32 Nolu Parselin doğusunda bulunan alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 200 Kişi/Ha Mevcut Konut Alanı ile Park ve Dinlenme Alanı olarak tanımlanmıştır. Söz konusu alanda Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü’nün 03.04.2017 Tarih ve E:675758 Sayılı yazısına istinaden söz konusu alanda tapulama harici Orman Alanı olması, “Kent Ormanı” tanımının sosyal ve Teknik Altyapı Alanı artırıcı nitelikte olması nedeniyle söz konusu alan “Kent Ormanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 12: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



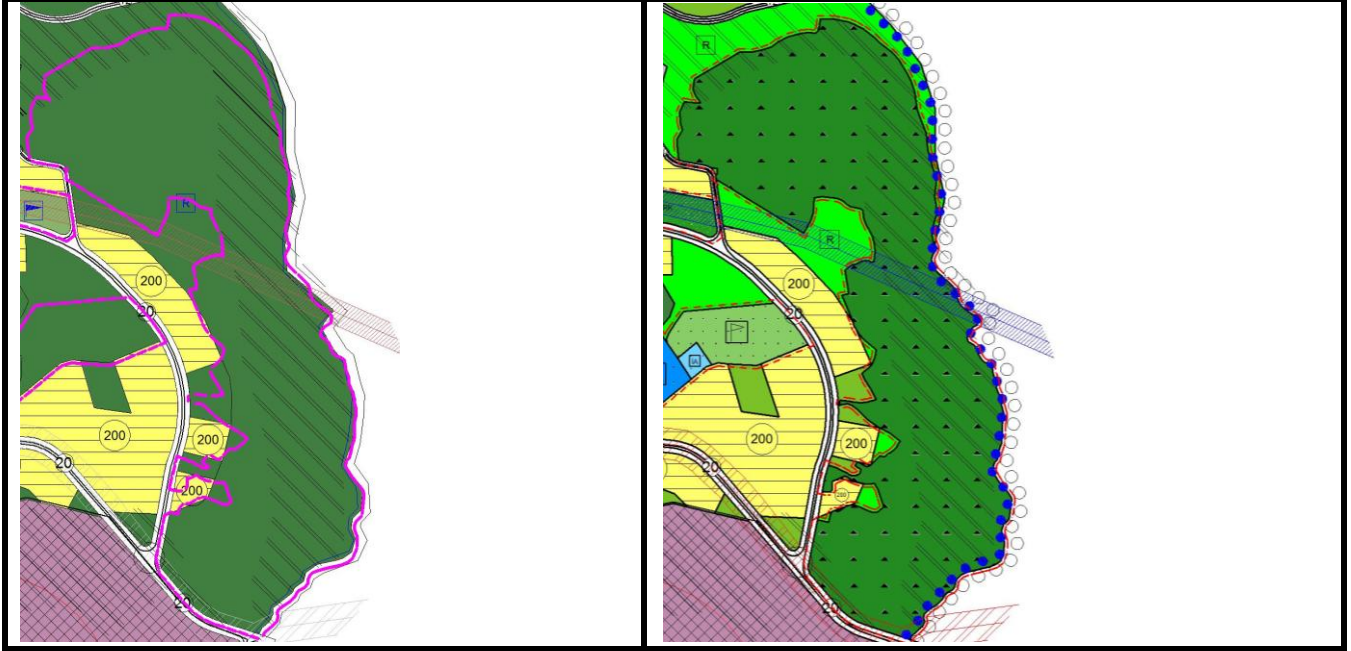
13)Vanimehmet Mahallesi, 350 Ada, 2 Nolu Parselin güneyinde bulunan alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park ve Dinlenme Alanı ile Spor Alanı olarak tanımlı alan “Park ve Yeşil Alan” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 13: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



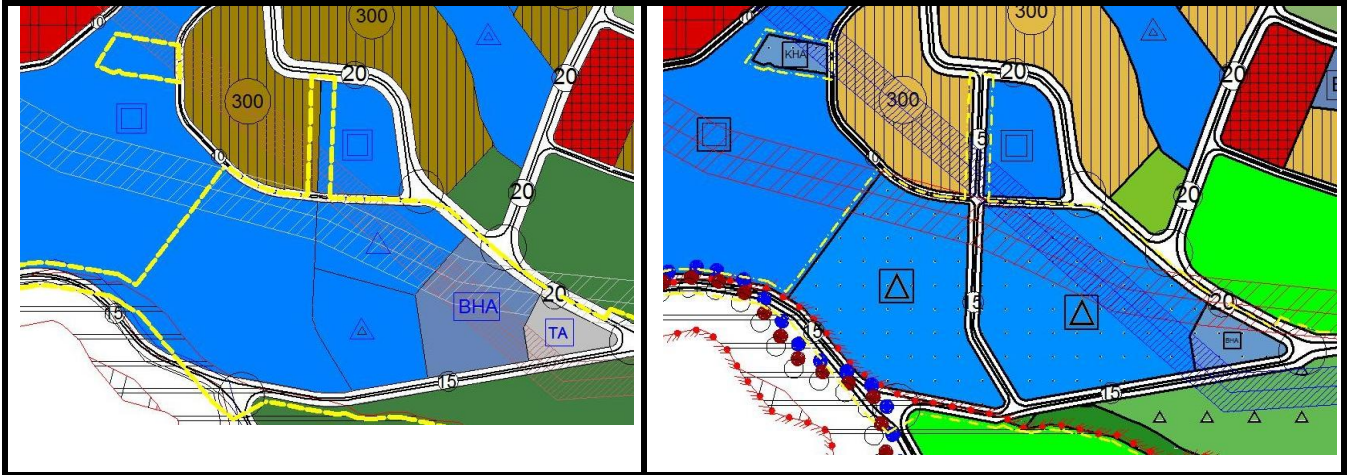
14)Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada, 187 Nolu Parsel 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 03.04.2017 Tarih ve E:675758 Sayılı yazısında Orman Alanı olduğu belirtilmiş olup söz konusu alan “Orman Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 14: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



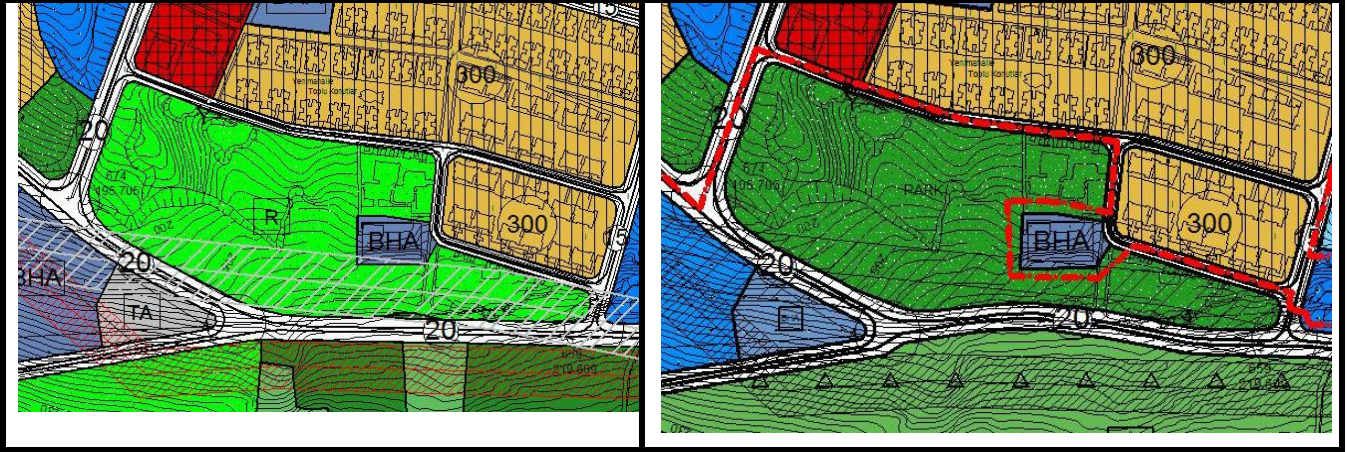
15)Yeni Mahalle, 440 Ada, 18 Nolu Parselin kuzeyinde “Sağlık Tesisi Alanı” olarak tanımlı alan “Kamu Hizmet Alanı”, 440 Ada, 23-29 ve 30 Nolu Parsel ile tapulama harici Orman Alanında tanımlı olan; Sağlık Tesisi Alanı “Eğitim Alanı” ve alanın doğusunda bulunan Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Lise Alanı “Eğitim Alanı” ve “Belediye Hizmet Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 15: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



16)Yeni Mahalle, 410 Ada, 1 Nolu Parselin güneyinde doğusunda onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Rekreasyon Alanı olarak tanımlı alan “Park ve Yeşil Alan” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 16: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



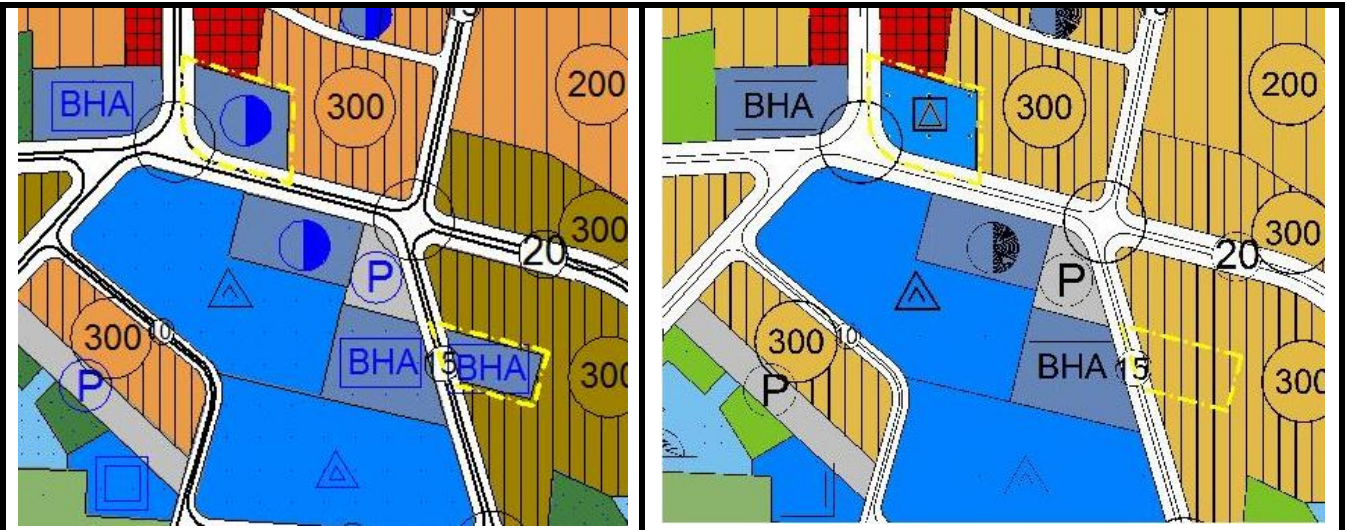
17)Yeni Mahalle, 398 Ada, 1 Nolu Parselin doğusunda onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Rekreasyon Alanı olarak tanımlı alan “Park ve Yeşil Alan” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 17: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



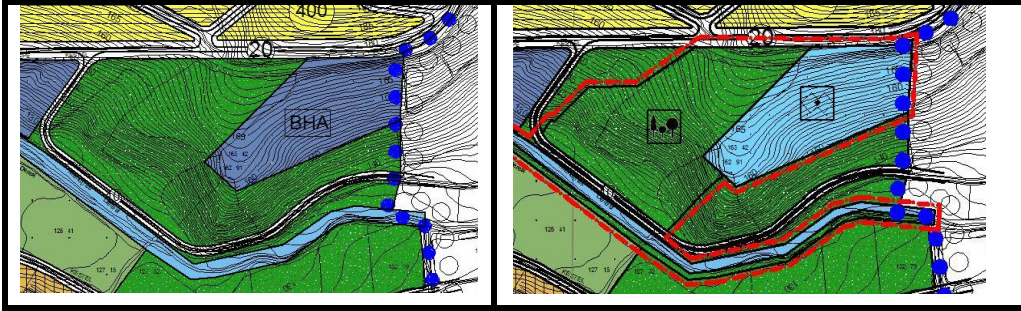
18)Yeni Mahalle, 383 Ada, 1-2-3 Nolu Parselde tanımlı olan “Belediye Hizmet Alanı” 300 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Vanimehmet Mahallesi, 283 Ada, 1 Nolu Parselde tanımlı Resmi Kurum Alanı “Eğitim Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 18: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



18) Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2-3-19-30-31 Nolu Parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park ve Yeşil Alan olarak tanımlı alan “Rekreasyon Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 18: Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Önerisi



Değişen Arazi Kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

Kullanımlar	Mer’i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	29.848,64	0,00	-29.848,64
Ticaret Alanı	0,00	8.451,88	+8.451,88
Eğitim Tesisi Alanı	0,00	75.387,46	+75.387,46
İbadet Alanı	0,00	4.705,36	+4.705,36
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	0,00	21.573,76	+21.573,76
Sağlık Tesisi Alanı	27.760,61	0,00	-27.760,61
Teknik Altyapı Alanı	4.211,41	0,00	-4.211,41
Açık ve Yeşil Alanlar (Park, Rekreasyon, Kent Ormanı, Meydan)	1.310.620,50	1.149.768,97	-160.851,53
Orman Alanı	0,00	160.851,53	+160.851,53
Ağaçlandırılacak Alan	13.381,71	0,00	-13.381,71
Dere	23.468,19	0,00	-23.468,19
Belediye Hizmet Alanı	13.037,51	0,00	-13.037,51
Akaryakıt İstasyonu Alanı	5.195,36	0,00	-5.195,36
Resmi Kurum Alanı	3.759,87	0,00	-3.759,87
Kamu Hizmet Alanı	0,00	2.176,43	+2.176,43
Otopark	13.751,06	0,00	-13.751,06
Yol Alanı	0,00	22.119,47	+22.119,47
Toplam Alan	1.445.034,86	1.445.034,86	0,00

Arazi kullanım tablosunda Açık ve Yeşil Alanlar hariç tüm kullanımlarda plan değişikliğine konu alanlar belirtilmiştir. Açık ve Yeşil Alanlarda ise plan genelindeki alanlar dikkate alınmış olup, plan genelindeki değişen alan belirtilmiştir. Orman Bölge Müdürlüğü’nün görüşünde Orman Alanları belirtildiğinden ve mer’i planda da Orman Alanı olması gereken alanlar Açık ve Yeşil Alan olarak planlı olduğundan, 160.851,53 m² Orman Alanı açık ve yeşil alanlardan çıkarılarak Orman Alanı olarak planlara işlenmiştir.

Plan genelinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Tablosunda belirtilen sosyal ve teknik altyapı alanlarından arazi kullanım tablosuna göre toplamda 31.972,02 m² Sağlık Tesisi ve Teknik Altyapı Alanında azalma olsa da toplamda 101.666,58 m² Eğitim Tesisi Alanı, İbadet Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı artırılmıştır. Böylece plan değişikliği ile sosyal ve teknik altyapı alanları artırılmıştır.

Hazırlanan plan değişiklikleri Kestel İlçe merkezinden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik olup, plan genelin sosyal ve teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.