

**MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ**  
**1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU;**  
**119 ADA, 3-4-7-8-10-11 NOLU PARSELLERE AİT**  
**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parseller, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Onaylı Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda söz konusu parseller “Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı” olarak planlanmıştır.

Kestel Belediyesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parsellerin bir kısmının fonksiyon değişikliği yapılarak “Ticaret Alanı”, olarak düzenlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda; 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parsellere ait Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**KONUM**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parseller; D200 Bursa-Eskişehir Karayolunun güneyinde, Kurtuluş Caddesinin 190 metre kuzeyinde ve Kestel Kalesinin 700 metre kuzeydoğusunda konumlanmış olup, batı yönünde Bereket Caddesine cepheli konumdadır.

**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**



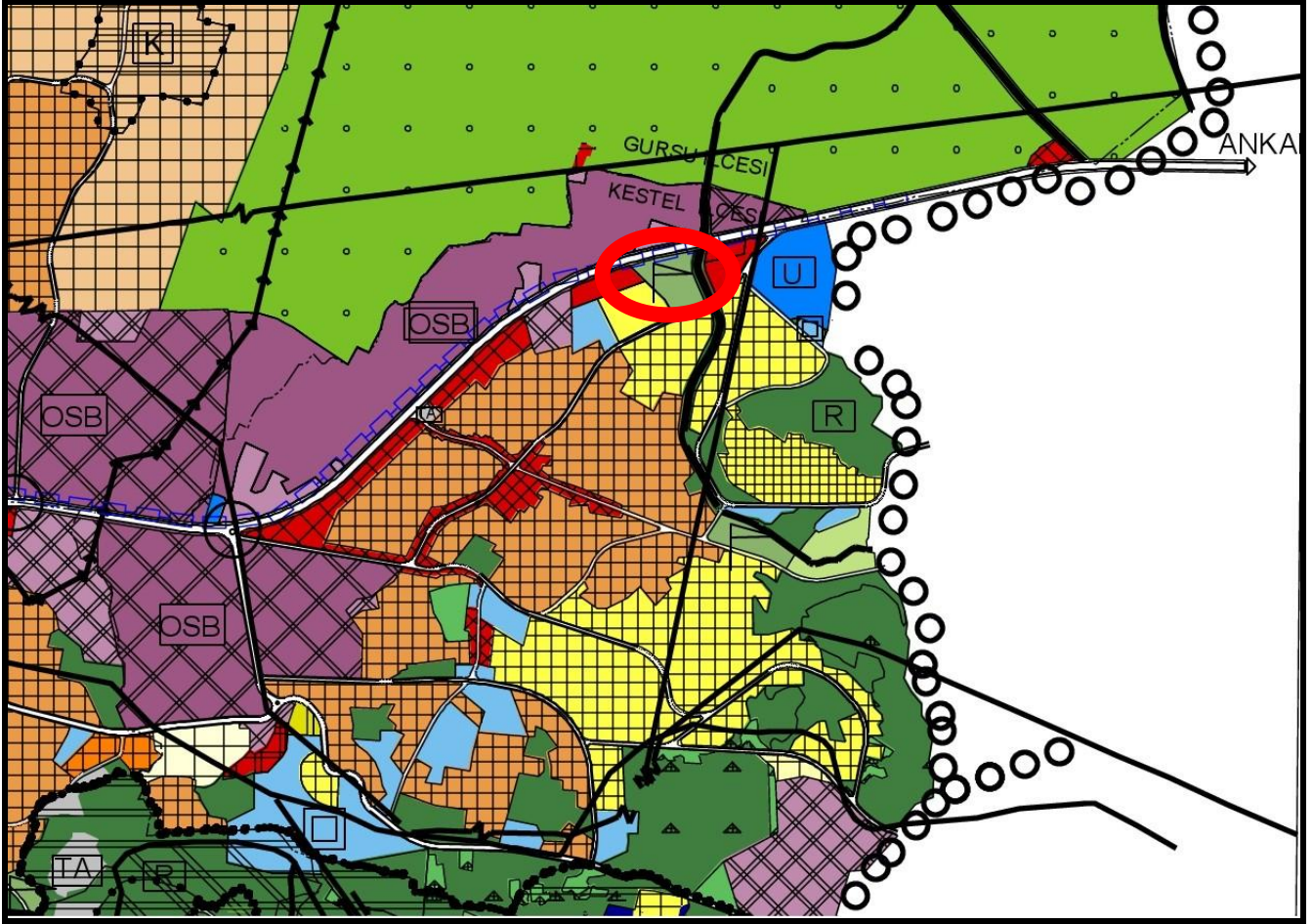
**YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parseller, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda söz konusu parseller “Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı” olarak planlanmıştır.



Şekil 2: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



#### GEREKÇE

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parseller, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır.

Kestel Belediyesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parsellerin bir kısmının fonksiyon değişikliği yapılarak “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Kestel Belediye Meclisi'nin 07.04.2017 Tarih ve 71 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 Tarih ve 1176 Sayılı Kararı ile onaylanan Kestel Revizyon İmar Planı 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre hazırlanmış olduğu,
- 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun

**Tablo 1:14 Haziran 2014 Tarihinde Yürürlüğe Giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu**

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	1.50	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000
	Ortaokul	1.50	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000
	Gündüzlü Lise	1.75	6.000-10.000	1.75	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10,00		10,00		10,00		10,00	
	Park								
	Botanik Parkı								
	Hayvanat Bahçesi								
	Mesire Yeri								
Rekreasyon									
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.60	750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3,000		3,000		3,000		
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m²		Ünit başına (110) m²		Ünit başına (110) m²		
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²
	Devlet Hastaneleri								
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m²		Yatak başına (220) m²		Yatak başına (220) m²		Yatak başına (220) m²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.50		0.75		1.00		1,00	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1,000	0.50	1,000	0.75	1,000	0,75	1,000
	Orta ibadet yeri		2,500		2,500		2,500		
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10,000		10,000		15,000		15,000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		0.50		0.50		0.50		0.50	

Şeklinde olduğu,

- Kestel Belediye Meclisi'nin 07.04.2017 Tarih ve 71 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 Tarih ve 1176 Sayılı Kararı ile onaylanan Kestel Revizyon İmar Planı 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre hazırlandığından, mevcut tabloda Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi bulunmadığından planlama alanı kapasite nüfusunun ihtiyacı olan Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi Alanının hesaplamalara dahil edilmediği,

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde 17.05.2017 Tarih ve 30069 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik ile Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun

**Tablo 2:14 Haziran 2014 Tarihinde Yürürlüğe Giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 17.05.2017 Tarihli Değişiklikle Ek-2 Tablosu**

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m <sup>2</sup> /kisi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kisi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kisi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kisi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000
	Ortaokul	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri								
	Halk Eğitim Merkezi								
	Okunayma Enstitüsü								
	Çocuk Bahçesi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İlçe Sınırları Dahilinde Yapılan PlanlanmalarDA	10.00		10.00		10.00		10.00	
	Park								
	Meydan								
	Semt Spor Alanı								
	Botanik Parkı	5.00		5.00		5.00		5.00	
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								
	Hayvanat Bahçesi								
	Kent Ormanı								
	Ağaçlandırılacak Alan								
Fuar, Panayır ve Festival Alanı									
Hippodrom									
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.60	750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri								
	Ünit başına (110) m <sup>2</sup>								
	Ünit başına (110) m <sup>2</sup>								
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.60	750-2.000
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri								
	Devlet Hastaneleri								
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri									
Sağlık Kampüsleri									
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	1.000	1.00	1.000	1.25	1.000	1.50	1.000
	Küçük İbadet yeri								
	Orta İbadet yeri								
İBADET YERİ	Büyük İbadet yeri ve külliyesi	0.50	2.500	0.50	10.000	0.75	15.000	0.75	15.000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1.00		1.25		1.50		2.00	

Şeklinde olduğu,

- 17.05.2017 Tarih ve 30069 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik ile Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Açık ve Yeşil Alanlarda “Semt Spor Alanı” asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına dahil olduğu,
- Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alandaki “Spor Alanı”, Semt Spor Alanı kapsamında olmadığı,
- Plan değişikliğine konu alandaki parsellerden 119 Ada 11 Nolu Parselde Trafo Alanının bulunduğu ancak Spor Tesisi Alanı olarak planlandığı, 119 Ada 3-6-7-10 Nolu Parsellerin şahıs parselleri olduğu ancak yıllardır kamulaştırılmadığından mağduriyet söz konusu olduğu,
- Kestel Kaymakamlığı Gençlik Hizmetleri ve Spor İlçe Müdürlüğü’nün 19.04.2018 Tarih ve 65743741/225 Sayılı Görüşünün; “Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-5-6-7-8-10 Parsellerde mülkiyet sorunlarının giderilmesi ve spor alanının kamulaştırmasız kamu eline geçirilmesi amacıyla parselasyon uygulaması yapılmak istendiği belirtildiğinden, yapılacak olan işlemlerin İlçe Müdürlüğü’nce sakıncasının olmadığı,”

Tespit olunmuştur.

Kestel Belediyesini talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parsellere ilişkin Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.



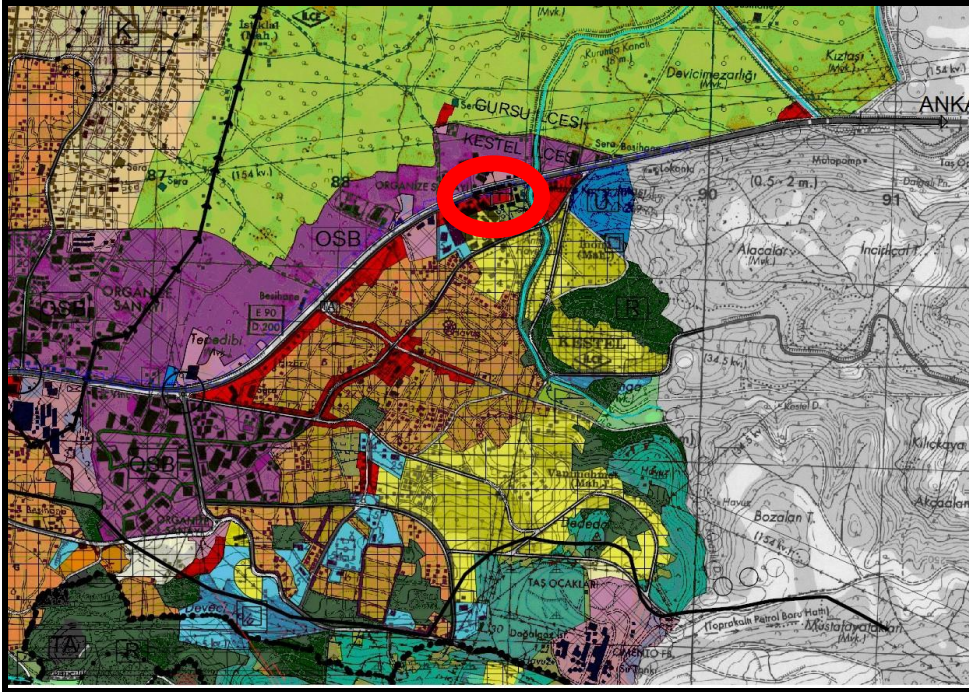
## PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parsellere ilişkin Kestel Belediyesinin talebi doğrultusunda Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

Kestel Belediye Meclisi'nin 07.04.2017 Tarih ve 71 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 Tarih ve 1176 Sayılı Kararı ile onaylanan Kestel Revizyon İmar Planı 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre hazırlandığından, mevcut tabloda Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi bulunmadığından planlama alanı kapasite nüfusunun ihtiyacı olan Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi Alanının hesaplamalara dahil edilmediğinden, şahıs mülkiyetinde olan ve yıllardır kamulaştırılmayan özel mülkiyetlerin mağduriyetinin de giderilmesi amacı ile Kestel Kaymakamlığı Gençlik Hizmetleri ve Spor İlçe Müdürlüğü'nün 19.04.2018 Tarih ve 65743741/225 Sayılı uygun görüşü doğrultusunda 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmı “Ticaret Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Plan değişikliği önerisi ile Kestel Belediye Meclisi'nin 07.04.2017 Tarih ve 71 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 Tarih ve 1176 Sayılı Kararı ile onaylanan Kestel Revizyon İmar Planı 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre hazırlandığından, mevcut tabloda Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi bulunmadığından planlama alanı kapasite nüfusunun ihtiyacı olan Açık ve Yeşil Alanlar içerisinde Spor Tesisi Alanının hesaplamalara dahil edilmediğinden, Spor Alanı azaltıcı nitelikte olmayıp, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.