

KESTEL NAZIM İMAR PLANI; 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 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında söz konusu parseller; “Spor Alanı” olarak planlanmıştır.

Kestel Belediyesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmının fonksiyon değişikliği yapılarak “Ticaret Alanı”, 119 Ada, 11 Nolu Parselinde “Teknik Altyapı Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda gerekli incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; 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

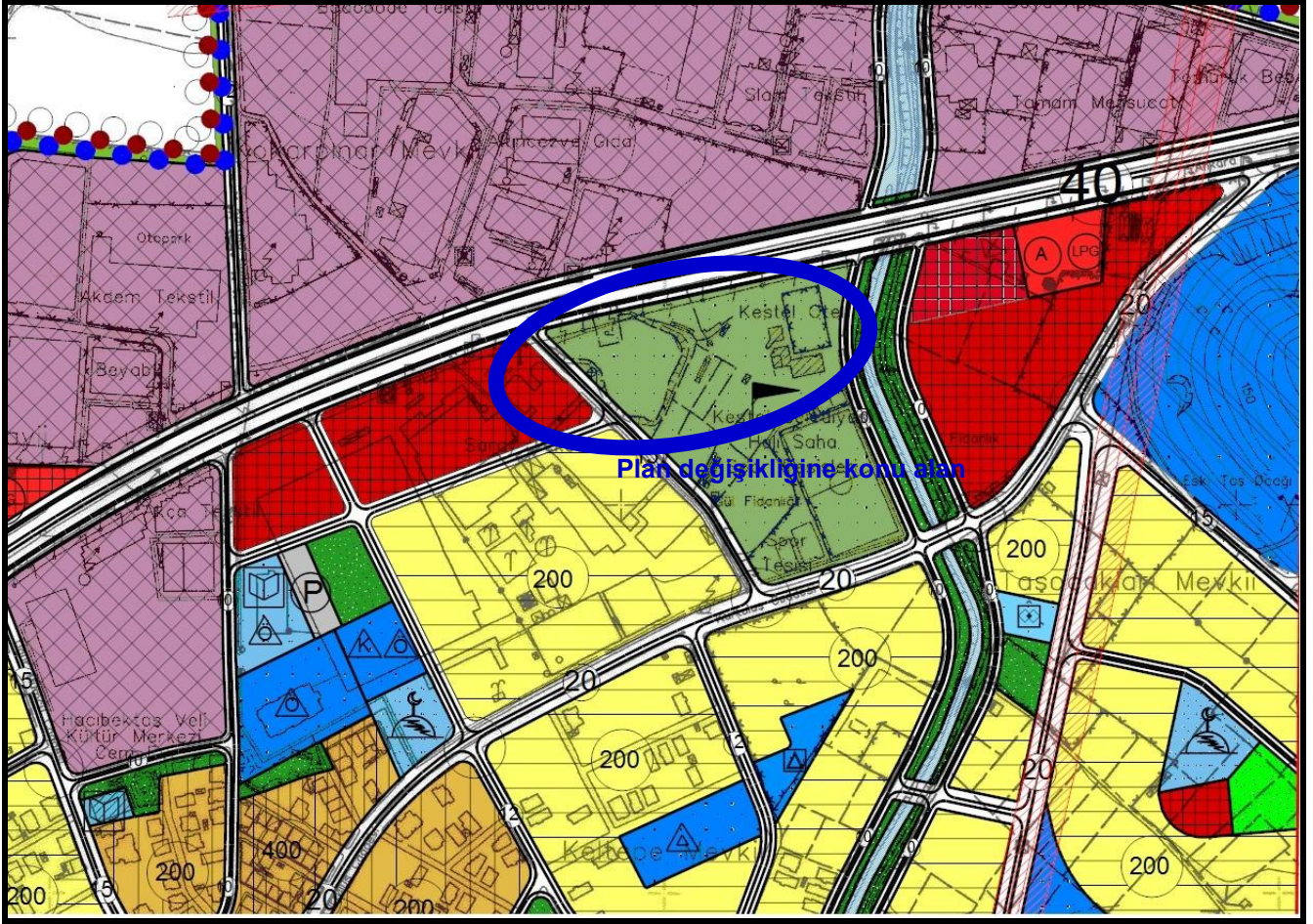


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parseller “Spor Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10-11 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Kestel Belediyesi, 119 Ada, 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmının fonksiyon değişikliği yapılarak “Ticaret Alanı”, 119 Ada, 11 Nolu Parselinde “Teknik Altyapı 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		(Değişik:RG-17/5/2017-30069) EK-2							
FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI	NÜFUS GRUPLARI	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
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		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
	Olgunlaşma Enstitüsü								
	Çocuk Bahçesi								
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İlçe Sınırları Dahilinde Yapılan Alanlarda	10,00		10,00		10,00		10,00	
	Park								
	Meydan								
	Semt Spor Alanı								
	Botanik Parkı								
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								
	Hayvanat Bahçesi								
	Kent Ormanı	5,00		5,00		5,00		5,00	
	Aşağıda belirtilen Alan								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Fuar, Panayır ve Festival Alanı								
	Hipodrom								
	Alle Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.60	Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri								
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75		1.00		1.25		1.50	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000
	Orta ibadet yeri	0.50	2.500	0.50	2.500	0.75	2.500	0.75	2.500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		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 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

