

İçindekiler

İçindekiler.....	1
1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	3
3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	3
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	4
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	4
5.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	4
5.2. Planlama Alanının Onaylanan 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	5
5.3. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	6
5.4. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	6
5.5. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	6
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ KARARLARI	7
7. PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI	8
8. PLAN NOTLARI.....	8

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	3
Şekil 2:Alan Görüntüleri	4
Şekil 3:Planlama Alanının Yürürlükteki 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	5
Şekil 4:Planlama Alanının Onaylanan 1/100000 Ölçekli 2030 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri.....	6
Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Öneri	7

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi Planlama Alanı Kullanımları	8
---	---

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Keles İlçesi, Yenice Mahallesi, 122B07A1 Pafta, 184 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup hazine mülkiyetindedir. Alanın toplam büyüklüğü 262,794.87 m² dir. Alanda rakım 1350 m civarındadır.

Söz konusu parsel; Bursa-Keles Yolu üzerinden Keles İlçe merkezine eriştikten sonra kuzeydoğu yönünde devam eden Kocayayla Piknik Alanı Yolu üzerinden devam ederek yaklaşık 8 km sonra solda yol üzerinde yer almaktadır. Bursa şehir merkezine 38 km mesafede olup, yakın çevresinde yapıları alan bulunmamaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı **“Orman Alanı”** olarak görülmektedir. Raporda yer alan planlama ilkelerinde; Keles özelinde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini geliştirmeye yönelik tesislerin yanı sıra yayla turizmini de teşvik eden maddeler yer almaktadır. Konu ile ilgili;

“6.2.13.e. Keles ilçesi Kocayayla mevkiinde yayla turizmi ve rekreasyon, Oylat ve Akarca'da termal turizm faaliyetleri geliştirilecektir.” Maddesi ile Kocayayla Mevkiinde yer alan planlama alanımız olan **Kendir Yaylası'nda özellikle Yayla Turizm faaliyetlerini geliştirmek hedef** olarak sayılmıştır.

2020 ÇDP'ye göre; **“6.2.13.1.b. maddesinde Yayla Turizmine hizmet verecek tesislerde en fazla Emsal: 0,50, Yükseklik: 6,50 m olarak belirlenmiştir.**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 26.03.2013 tarih ve 410 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli 2030 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı; **“Yayla Turizmi”** olarak görülmektedir.

2030 Yılı ÇDP Plan Açıklama Raporu'nda yer alan;

“4.1.3.6. Orhaneli, Keles, Harmancık, Büyükorhan ilçelerinde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini geliştirmeye yönelik tesisler oluşturabilecek, bunun dışında yayla turizmi teşvik edilecektir.

6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.”

planlama ilkeleri yer almaktadır. Aynı zamanda yayla turizmi olarak ayrılan bu bölgelerde teşvik edici bazı projeler oluşturulmuştur.

1/100000 ÇDP Açıklama Raporunun Ek-1 Projelerde yer alan;

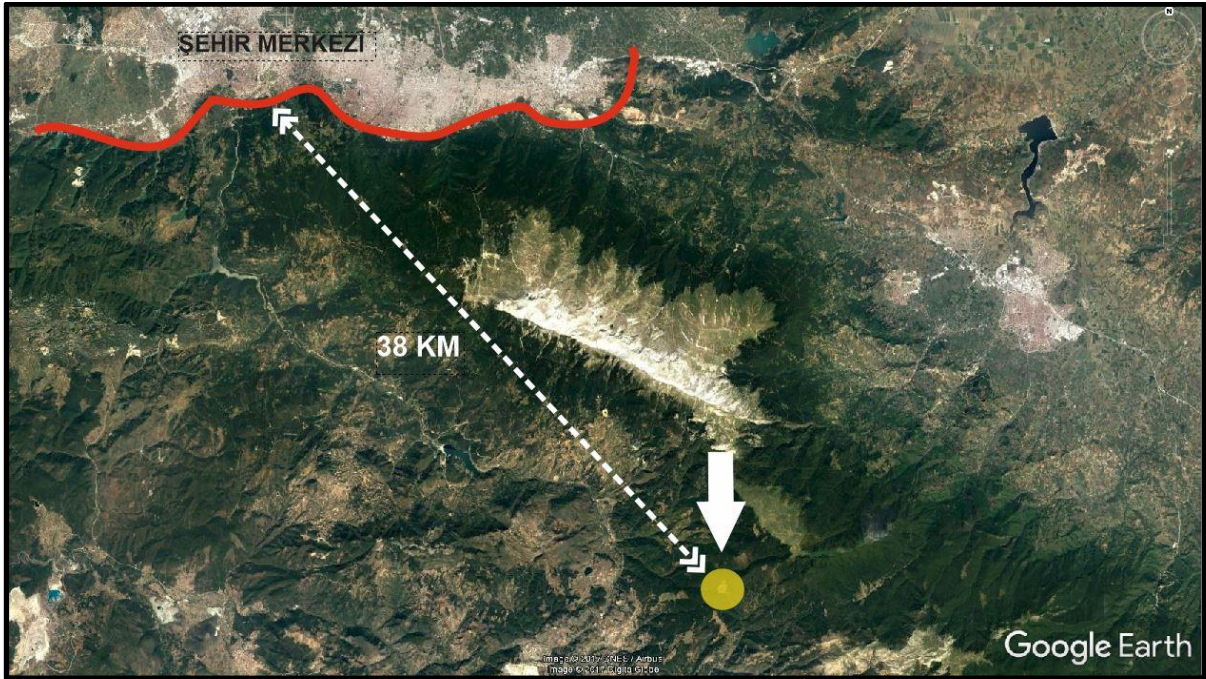
“4.9.3.3. Yayla turizmi projesinde; Bursa Büyükşehir Belediyesi yürütücülüğünde, Keles ve potansiyel diğer yaylaların turizm amacıyla kullanımı ve taşıma kapasitelerinin belirlenmesi hedeflenmiştir.

Proje 4.10.1.1. Dağ köylerini geliştirme projesinde; BEBKA yürütücülüğünde Tarım ve tarım dışı faaliyetlerle (eko-turizm, agro-turizm, yayla turizmi, ev pansiyonculuğu) ekonomik kalkınmanın desteklenmesi hedeflenmiştir. ‘

Üst ölçekli planlarda da yayla turizmi olarak değerlendirilmesi amaçlanmış ve projeler ile hayata geçirilmesine yardımcı olunan alanda, Bursaspor Kulübü ile birlikte ülke ölçeğinde hizmet verecek başta spor kulüpleri ile birlikte herkesin kullanabileceği spor ve kamp alanı olarak kullanılması hedeflenmektedir. Bu sebeple 1/1000 Ölçekli Kendir Yaylası 184 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Söz konusu parsel; Bursa-Keles Yolu üzerinden Keles İlçe merkezine eriştikten sonra kuzeydoğu yönünde devam eden Kocayayla Piknik Alanı Yolu üzerinden devam ederek yaklaşık 8 km sonra solda yol üzerinde yer almaktadır. Alan Keles İlçe Merkezine 10 km, Bursa şehir merkezine 38 km mesafede olup, yakın çevresinde yapılı alan bulunmamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama alanında mevcutta yapılaşma olmayıp yayla niteliğindedir. Parsel, orman alanları ile çevrili olup en yakın yapılaşma alanı 10 km mesafede yer almaktadır.



Şekil 2: Alan Görüntüleri

4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, hazine mülkiyetindedir. Toplam büyüklüğü, 262,794.87 m² dir.

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

5.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı “Orman Alanı” olarak görülmektedir. Raporda yer alan planlama ilkelerinde; Keles özelinde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini geliştirmeye yönelik tesislerin yanı sıra yayla turizmini de teşvik eden maddeler yer almaktadır. Konu ile ilgili;

“6.2.13.e. Keles ilçesi Kocayayla mevkiinde yayla turizmi ve rekreasyon, Oylat ve Akarca’da termal turizm faaliyetleri geliştirilecektir.” Maddesi ile Kocayayla Mevkiinde yer alan planlama alanımız olan Kendir Yaylası’nda özellikle Yayla Turizm faaliyetlerini geliştirmek hedef olarak sayılmıştır.

2020 ÇDP’ye göre; **“6.2.13.1.b. maddesinde Yayla Turizmine hizmet verecek tesislerde en fazla Emsal: 0,50, Yükseklik: 6,50 m olarak belirlenmiştir.**



Şekil 3: Planlama Alanının Yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

5.2. Planlama Alanının Onaylanan 2030 Yılı 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 26.03.2013 tarih ve 410 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli 2030 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda planlama alanı; **“Yayla Turizmi”** olarak görülmektedir.

Rapora göre; ‘‘Turizm Alanları’’ başlığı altında ‘‘Yayla Turizm Odakları’’ başlığı dikkat çekmektedir. Orhaneli, **Keles**, Büyükorhan ve Harmancık (dağ yerleşmeleri)’ta **potansiyel oluşturan yayla turizmi, doğa-kültür birlikteliğinde ele alınacak, bölge halkının gelir düzeyini artırmak amacıyla destekleneceği açıklanmıştır.** Yine 2030 Yılı ÇDP Plan Açıklama Raporu’nda yer alan;

*“4.1.3.6. Orhaneli, **Keles**, Harmancık, Büyükorhan ilçelerinde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini geliştirmeye yönelik tesisler oluşturabilecek, bunun dışında yayla turizmi teşvik edilecektir.*

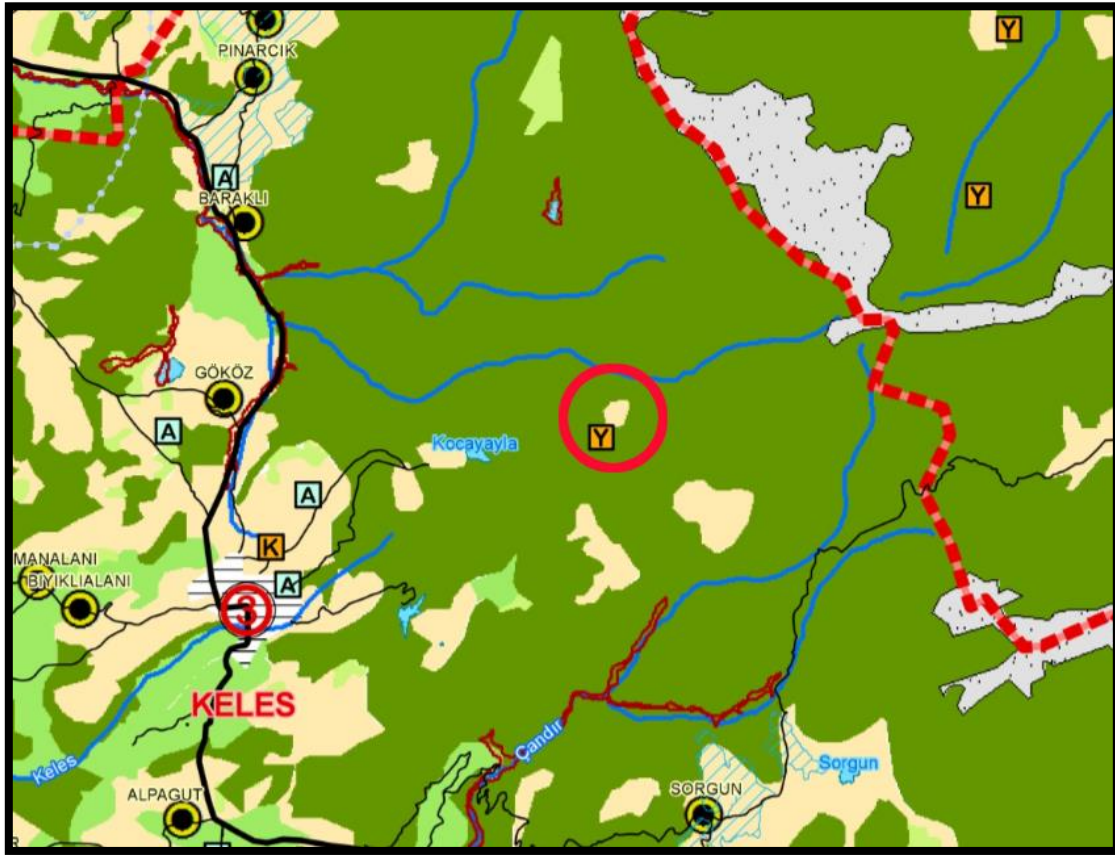
6.2.1.6. Orhaneli, **Keles**, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2030 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.”

planlama ilkeleri yer almaktadır. Aynı zamanda yayla turizmi olarak ayrılan bu bölgelerde teşvik edici bazı projeler oluşturulmuştur.

Özellikle Keles-Orhaneli gibi dağ köylerinde bulunan ve Yayla Turizmi olarak planlanan alanlarda yayla turizmini geliştirecek bazı teşvik projeler planlanmıştır. 1/100000 ÇDP Açıklama Raporunun Ek-1 Projelerde yer alan;

4.9.3.3. Yayla turizmi projesinde; Bursa Büyükşehir Belediyesi yürütücülüğünde, Keles ve potansiyel diğer yaylaların turizm amacıyla kullanımı ve taşıma kapasitelerinin belirlenmesi hedeflenmiştir.

Proje 4.10.1.1. Dağ köylerini geliştirme projesinde; BEBKA yürütücülüğünde Tarım ve tarım dışı faaliyetlerle (eko-turizm, agro-turizm, yayla turizmi, ev pansiyonculuğu) ekonomik kalkınmanın desteklenmesi hedeflenmiştir.



Şekil 4: Planlama Alanının Onaylanan 1/100.000 ölçekli 2030 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

5.3. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanının halihazırda 1/25.000 Ölçekli planı bulunmamaktadır.

5.4. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

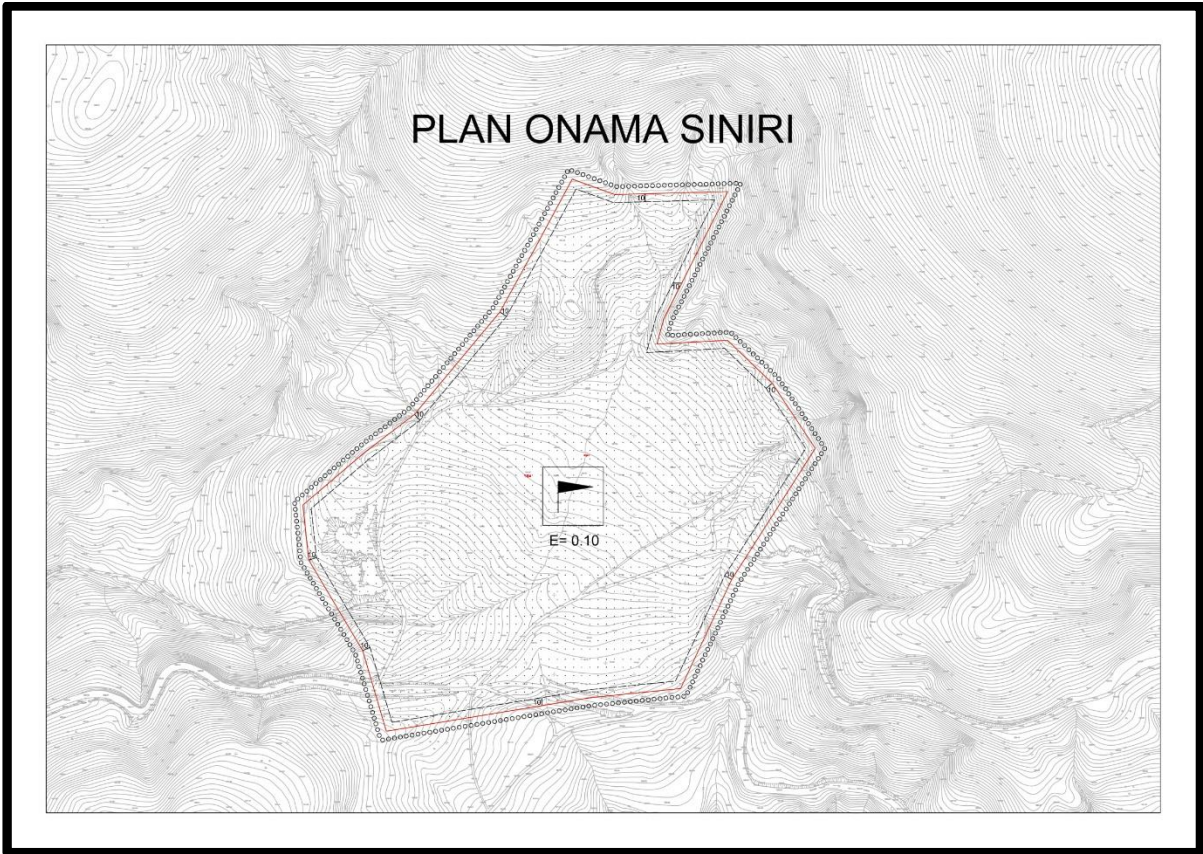
Planlama alanının halihazırda 1/5000 Ölçekli planı bulunmamaktadır.

5.5. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanının halihazırda 1/1000 Ölçekli planı bulunmamaktadır.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ KARARLARI

Bursa ili, Keles İlçesi, Yenice Mahallesi, 122B07A1 Pafta, 184 ada 1 numaralı parselde yapılan 1/1000 Ölçekli Kendir Yaylası 184 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Önerisinde; planlama alanının tamamı “**Spor Alanı**” olarak planlanmıştır. Yapılaşma Şartları; Emsal: 0,10 olup, Çekme Mesafeleri tüm cephelerden 10’ar metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Üst ölçekli planlarda da yayla turizmi olarak değerlendirilmesi amaçlanmış olan alanda, Bursaspor Kulübü ile birlikte ülke ölçeğinde hizmet verecek başta spor kulüpleri ile birlikte herkesin kullanabileceği spor ve kamp alanı olarak kullanılması hedeflenmektedir.

Yapılacak tesis içerisine;

- Konaklama Alanı,
- Spor Sahaları (Futbol, Basketbol, Voleybol, Hentbol gibi..),
- Ağır sporlarında yapılabileceği spor salonları ,
- Yeme-İçme, Rekreasyon Alanları,
- Eğlence Alanları,
- Koşu ve Yürüyüş Parkurları olması hedeflenmektedir.

Yapılması hedeflen tesis; 1) Yayla turizmi,

2)Spor Kompleksi

Fonksiyonları ile 12 ay boyunca kullanılabilecek bir tesis olması hedeflenmektedir. Bu sebeple tesise yüklenecek işlevlerin yaz-kış faaliyet gösterebilmesi önemli olmaktadır. Burada hedeflenen normal tesislerin rutin periyotlarının dışında profesyonel sporcularında yoğun hazırlık programlarına ev sahipliği yapabilecek nitelikte tasarlanması amaçlanmaktadır.

7.PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI

	MEVCUT PLAN m2	ÖNERİ PLAN m2
SPOR ALANI	-	262,794.87 m ²

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi Planlama Alanı Kullanımları

8.PLAN NOTLARI

- 1) Açık Spor Sahaları emsale dahil değildir.
- 2) Ortalama kot alınır.
- 3) Mevcut parselin terki yapılmadan kadastral parsel üzerinden uygulamaya geçilebilir.
- 4)Yayla turizmini destekleyecek fonksiyonlar yer alabilir.
- 5) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylandıktan sonra uygulamaya geçilebilir.
- 6) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 7) BUSKİ ve DSİ'den görüş alınmadan ruhsat verilemez.
- 8) İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi hakkındaki tebliğe uyulacaktır.
- 9) Su Kirliliği Kontrolü Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 10) İçme Kullanma Suyu Havzaların Korunmasına Dair Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 11) Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.