

KESTEL NAZIM İMAR PLANI; 325 ADA, 180-181-182-184-210-223 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamındadır. 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; “Rekreasyon Alanı ve Jeolojik Sakıncalı Alan” olarak planlanmıştır.

Söz konusu parseller malikleri parsellerine imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlatıp onaylatarak parsellerinin jeolojik sakıncalı alan olmadığı, yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucunda Önlemlili Alan-2.1 olarak belirlendiğinden Belediyeden plan değişikliği yapılmasını, ilgili talebin Belediyesince yapılan değerlendirme sonucunda; bölgenin konut vb. alana ayrılmasının donatı alanlarının eksilteceği, artan nüfustan dolayı ilave donatı alanı ihtiyacı gerekeceği ve bunun söz konusu bölgede karşılanmasının mümkün olmadığından, parsellerdeki tanımlı jeolojik sakıncalı alan taramasının kaldırılmasına ilişkin Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunularak, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller; Kestel ilçe merkezinin doğusunda konumlanmış olup, Namık Kemal Caddesine cephelidir.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

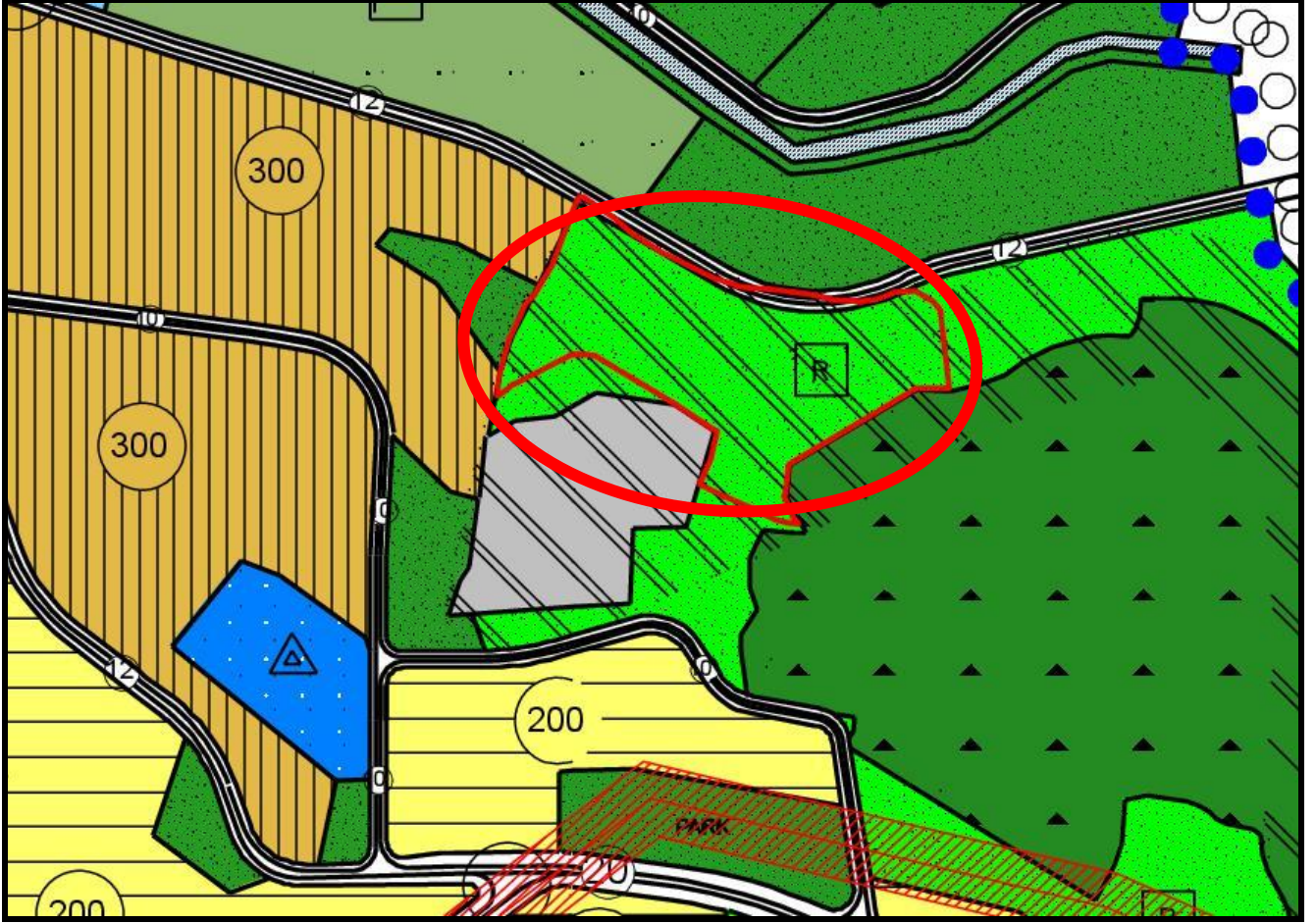


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamındadır.

325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; “Rekreasyon Alanı ve Jeolojik Sakıncalı Alan” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı Plan Örneği



GEREKÇE

325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parseller malikleri parsellerine imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlatıp onaylatarak parsellerinin jeolojik sakıncalı alan olmadığı, yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucunda Önlemleri Alan-2.1 olarak belirlendiğinden Belediyeden plan değişikliği yapılmasını, ilgili talebin Belediyesince yapılan değerlendirme sonucunda; bölgenin konut vb. alana ayrılmasının donatı alanlarının eksilteceği, artan nüfustan dolayı ilave donatı alanı ihtiyacı gerekeceği ve bunun söz konusu bölgede karşılanmasının mümkün olmadığından, parsellerdeki tanımlı jeolojik sakıncalı alan taramasının kaldırılmasına ilişkin Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parsellerin “Rekreasyon Alanı ve Jeolojik Sakıncalı Alan” olarak planlanmış olduğu,

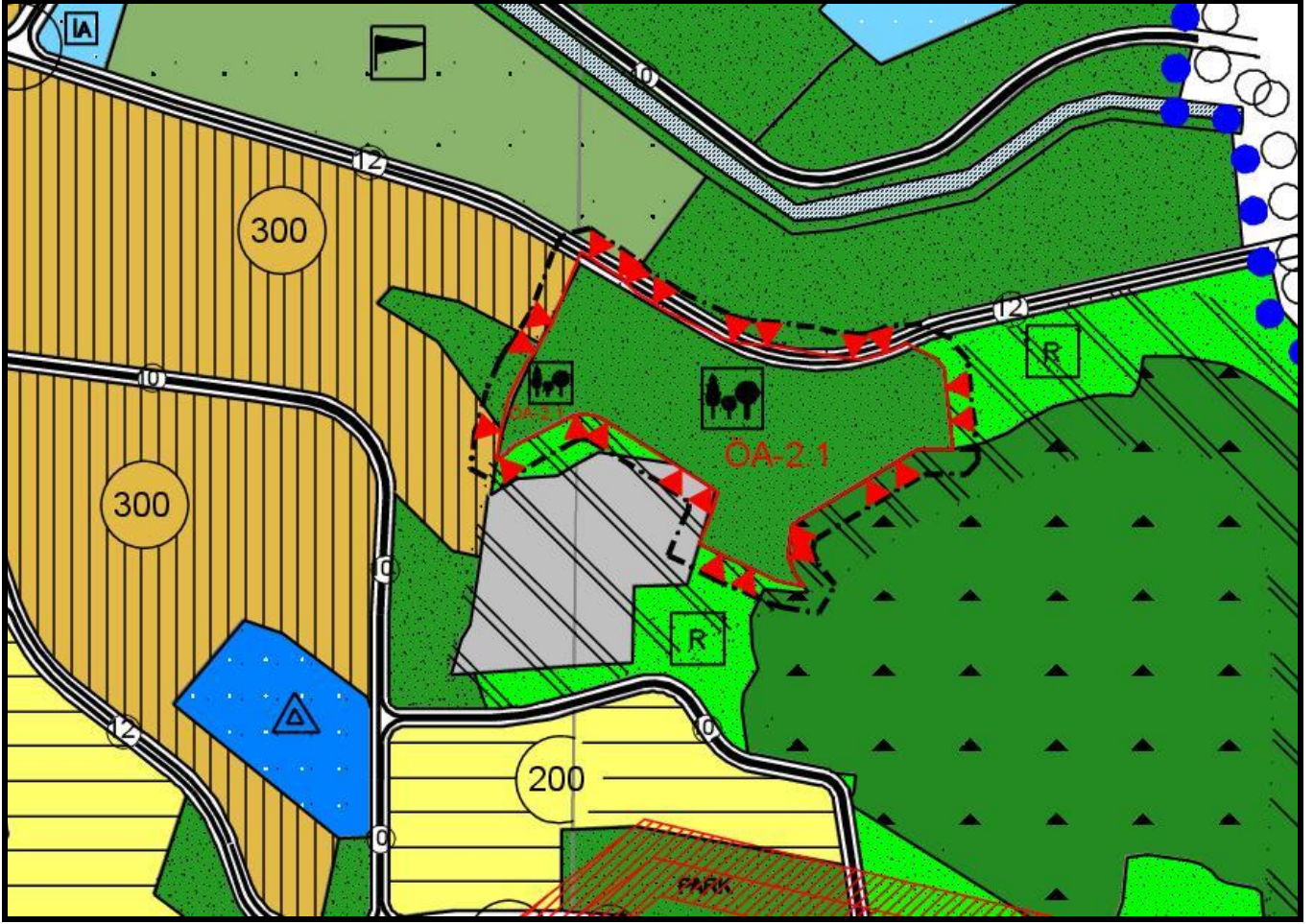
- 325 Ada 180 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 14.09.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
 - 325 Ada 181 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 11.04.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
 - 325 Ada 182 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 22.03.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
 - 325 Ada 184 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 14.08.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
 - 325 Ada 210 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 22.03.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
 - 325 Ada 223 Nolu Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 22.03.2017 Tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği,
 - Plan değişikliğine konu alanın mer’i planda “Rekreasyon Alanı ve Jeolojik Sakıncalı Alan” olarak planlanmış olması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Tablosunda Rekreasyon Alanının Açık ve Yeşil Alanlarda standartlar arasında yer alması nedeni ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiğinden, Jeolojik Sakıncalı Alanın kaldırılarak “Rekreasyon Alanı” fonksiyonunun korunacağı,
- Tespit olunmuştur.
- Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 180-181-182-184-210-223 Nolu Parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; Plan değişikliğine konu alanın mer’i planda “Rekreasyon Alanı ve Jeolojik Sakıncalı Alan” olarak planlanmış olması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Tablosunda Rekreasyon Alanının Açık ve Yeşil Alanlarda standartlar arasında yer alması nedeni ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiğinden, Jeolojik Sakıncalı Alanın kaldırılarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak Önleml Alan Sınırı tanımlanmış olup, yine “Rekreasyon Alanı” fonksiyonu aynen korunarak gösterim tekniği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Plan değişikliği önerisi plan genelinde sosyal ve teknik altyapı alanı dengesini bozmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur. Bilgilerinize arz olunur.