



**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ,
500 ADA, 19 NOLU PARSELE AİT;
KESTEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

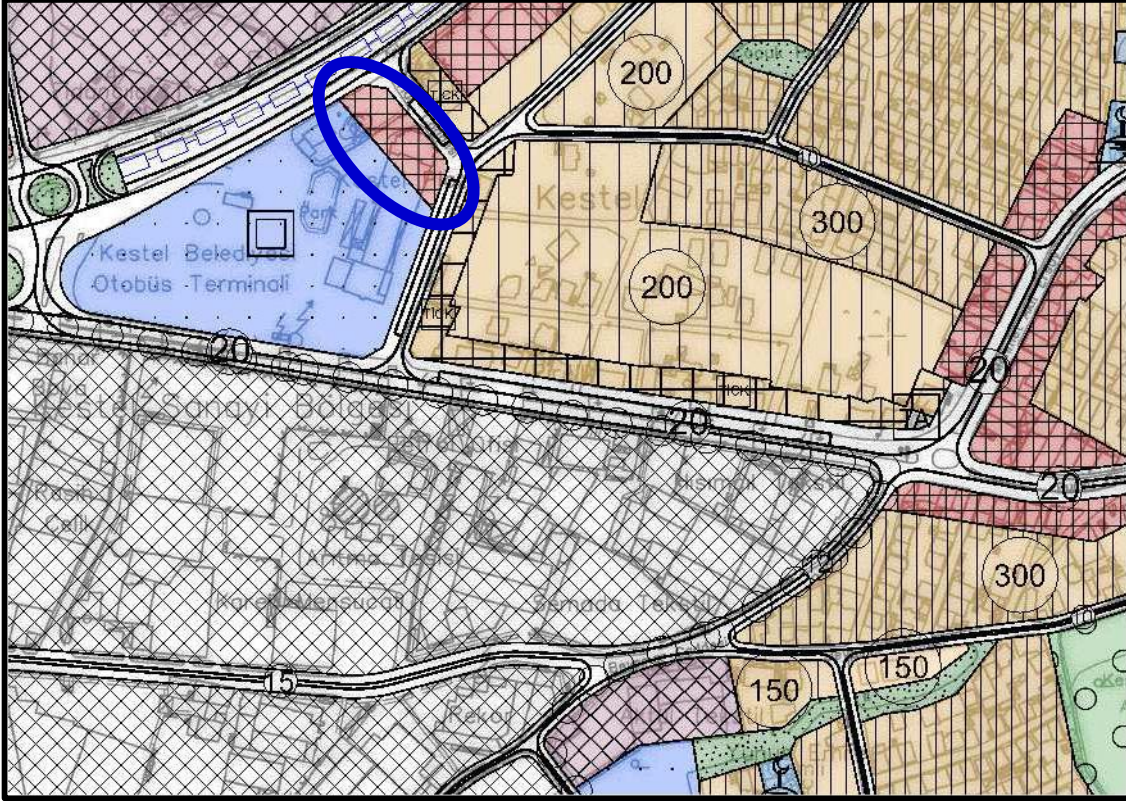
Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..... / / Tarih ve
..... Sayılı Kararı onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



GEREKÇE

Kestel Belediye Başkanlığı'nca, mülkiyetinde bulunan 500 Ada 19 Nolu Parselin, hastanenin kuzeydoğu bitişiğinde bulunması nedeni ile zemin katın hasta yakınlarının ihtiyaçlarına yanıt verecek eczane, cafe, pastane gibi ticari birimlerin yer alabileceği, üst katların ise yine hasta yakınlarına hizmet verecek konaklama tesisi olarak planlanması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- 500 Ada, 19 Nolu 2.199,66 m² yüzölçümlü Parsel mülkiyetinin Kestel Belediyesi adına kayıtlı olduğu,
- Söz konusu parselin güneybatı bitişiğinde Kestel Rafet Kahraman Devlet Hastanesi bulunduğu,
- 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; 500 Ada, 19 Nolu Parselin “Ticaret Alanı” olarak planlanmış olduğu,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin 1. Fıkrasının (g) Bendi:

“g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri,

4) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.”

Şeklinde iken,

- T.C. Danıştay Altıncı Dairenin 2017/4840 Esas Sayılı Kararına istinaden, ilgili yönetmeliğin 19. Maddesinin 1. Fıkrasının (g) bendinin yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği,

- İlgili T.C. Danıştay Altıncı Dairenin 2017/4840 Esas Sayılı Kararına istinaden Ticaret Alanlarında konaklama tesisi yapılamayacağı,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim Tekniklerine göre parselin “Ticaret Alanı”ndan çıkarılarak “Ticaret-Turizm Alanı” olarak planlanması gerektiği,

Tespit olunmuştur.

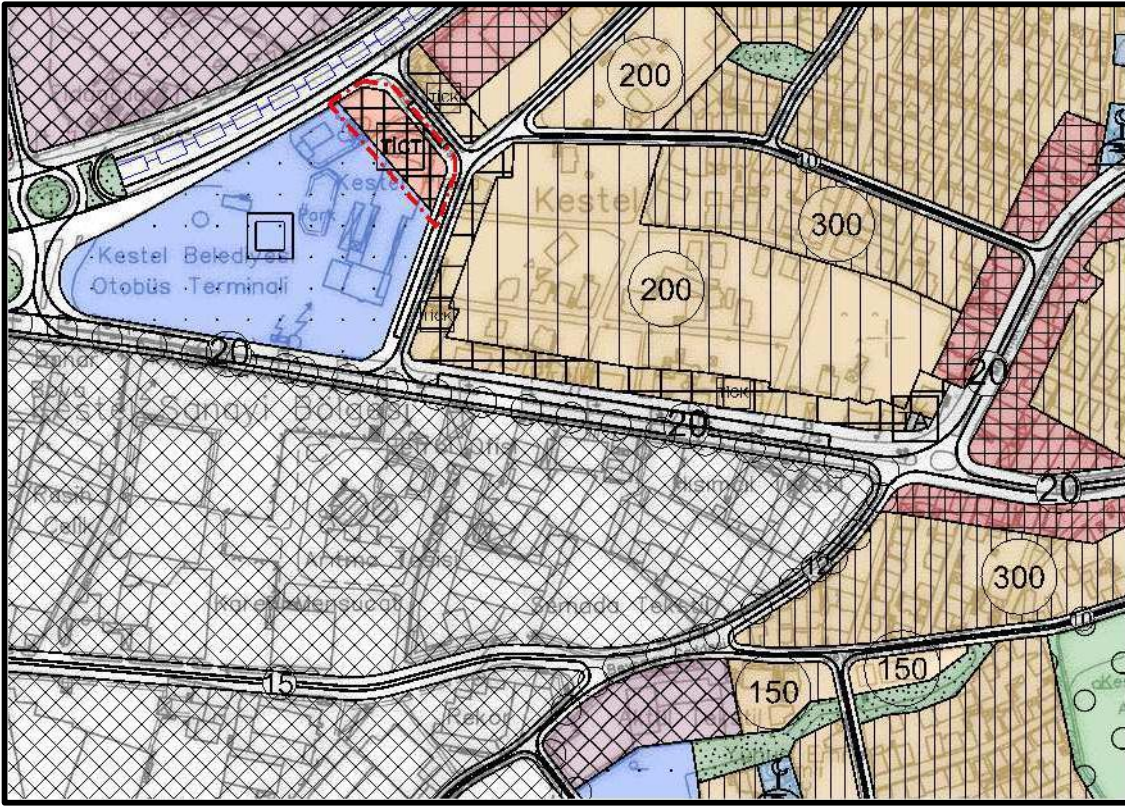
Kestel Belediye Başkanlığı'nın talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 500 Ada, 19 Nolu Parsele Kestel Belediye Başkanlığı'nın talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; T.C. Danıştay Altıncı Dairenin 2017/4840 Esas Sayılı Kararına istinaden Ticaret Alanları ile ilgili maddenin yürütmenin durdurulmasına karar verildiğinden, 500 Ada, 19 Nolu Parselin güneybatı bitişiğinde Devlet Hastanesinin bulunması ve buradaki hasta ve yakınlarına hizmet verecek eczane, cafe, pastane, vb. gibi ticari birimlerle birlikte, konaklamalarına da imkân sağlanabilmesi için, söz konusu parselin kullanım kararı “Ticaret-Turizm Alanı” olarak revize edilmiştir.

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi



Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu Karşılaştırması

| Kullanımlar | Mer'i Plan (m²) | Plan Değişikliği (m²) | Değişen Alan (m²) |
|----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
| Ticaret Alanı | 2.199,66 | 0,00 | -2.199,66 |
| Ticaret-Turizm Alanı | 0,00 | 2.199,66 | +2.199,66 |
| Parsel Alanı | 2.199,66 | 2.199,66 | 0,00 |

*Alana ilişkin arazi kullanım kararları 1/1000 Ölçekli detayda hazırlanmıştır.

Plan değişikliği önerisi parselde tanımlı fonksiyonun amacına uygun olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Gösterim Tekniklerine göre yeniden düzenlenmesine yönelik olup, herhangi bir yoğunluk artışına sebep olmadığından 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.