



**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KALE MAHALLESİ,  
119 ADA, 4-7-8-10 NOLU PARSELLERE 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

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KALE MAHALLESİ,  
119 ADA, 4-7-8-10 NOLU PARSELLERE AİT;  
KESTEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 4-7-8-10 Nolu Parseller onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 Tarih ve 1586 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 119 Ada 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmı “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. Söz konusu “Ticaret Alanı” olarak planlı bölgede alan büyüklüğünün değiştirilmeden imar hatlarının yeniden düzenlenerek, Kestel ilçesinin ev sahipliğini yaptığı turnuva gibi özel günlerde ya da haftalar için gelen konukların konaklama ihtiyaçlarına yanıt verebilecek nitelikte bir alan bulunmadığından, ticaret alanı olarak planlı bölgenin devamında mülkiyeti Kestel Belediyesine ait olan parselde Özel Sosyal Tesis Alanı planlanması ve Spor Alanı ile kullanımların birbirinden ayrılmasına yönelik olarak 12 metre en kesitli Taşıt Yolu planlanması talep edilmiştir. Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**KONUM**

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

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



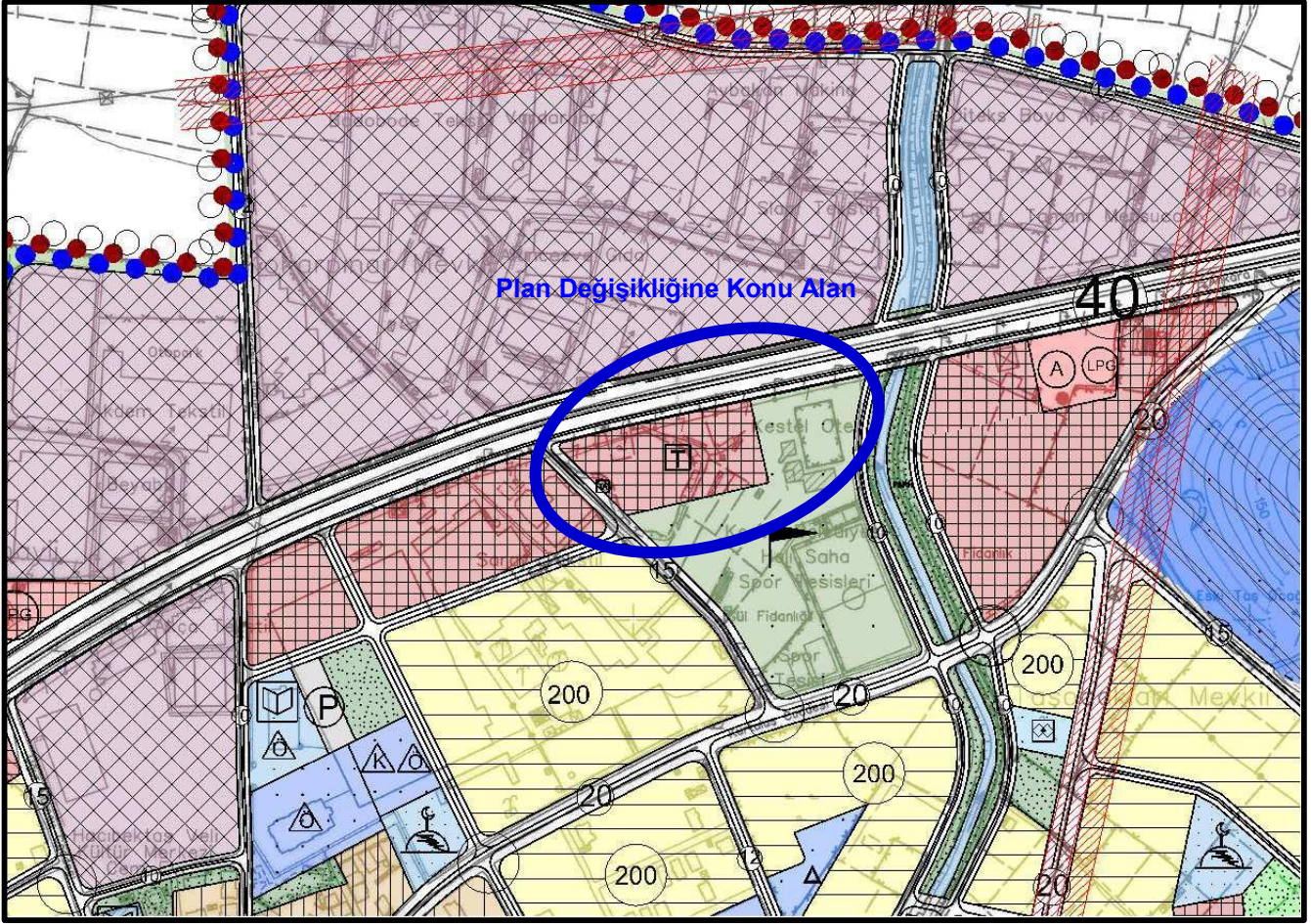
**YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

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

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 Tarih ve 1586 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 119 Ada 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmı “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.



Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



## GEREKÇE

Kestel Belediye Başkanlığı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 Tarih ve 1586 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 119 Ada 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin bir kısmı “Ticaret Alanı” olarak planlı bölgede alan büyüklüğünün değiştirilmeden imar hatlarının yeniden düzenlenerek, Kestel ilçesinin ev sahipliğini yaptığı turnuva gibi özel günlerde ya da haftalar için gelen konukların konaklama ihtiyaçlarına yanıt verebilecek nitelikte bir alan bulunmadığından, ticaret alanı olarak planlı bölgenin devamında mülkiyeti Kestel Belediyesine ait olan parselde Özel Sosyal Tesis Alanı planlanması ve Spor Alanı ile kullanımların birbirinden ayrılmasına yönelik olarak 12 metre en kesitli Taşıt Yolu planlanmasını talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 Tarih ve 1586 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 119 Ada 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin toplam 9.059,96 m<sup>2</sup> alanın “Ticaret Alanı” olarak planlandığı,

- 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		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		
Olgunlaşma Enstitüsü									
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**

(Değişik:RG-17/5/2017-30069) EK-2									
EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
ALTYAPI ALANLARI	NÜFUS GRUPLARI	0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
		m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	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		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								
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi								
	Park								
	Meydan								
	Semt Spor Alanı	10,00		10,00		10,00		10,00	
	Botanik Parkı								
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								
	Hayvanat Bahçesi								
	Kent Ormanı	5,00		5,00		5,00		5,00	
	Ağaça dönüştürülecek Alan								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Fuar, Panayır ve Festival Alanı								
	Hipodrom								
	Aile 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 <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri	1.50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1.50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1.50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1.60	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>
	Devlet Hastaneleri								
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>
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,

- 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 kamulaştırmazsı kamu eline geçirilmesi amacıyla parselasyon uygulaması yapılmak istendiği belirtildiğinden, yapılacak olan işlemlerin İlçe Müdürlüğü’nce sakıncasının olmadığı,”

- Kestel ilçesinin ev sahipliğini yaptığı turnuvalar, toplantılar ya da özel hafta veya günlerin kutlanması amacı ile düzenlendiği dönemlerde gerek yurt içi, gerek yurt dışından gelen konukların konaklama ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte otel alanı bulunmadığından, konaklama ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için mülkiyeti Kestel Belediyesine ait olan 119 Ada 4 Nolu Parselde “Özel Sosyal Tesis Alanı” planlanabileceği,

- Ticaret Alanı ve Özel Sosyal Tesis Alanının Spor Alanının ayrılması için 12 metre en kesitli taşıt yolu planlanabileceği,

Tespit olunmuştur.

Kestel Belediye Başkanlığı’nın talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 119 Ada, 4-7-8-10 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

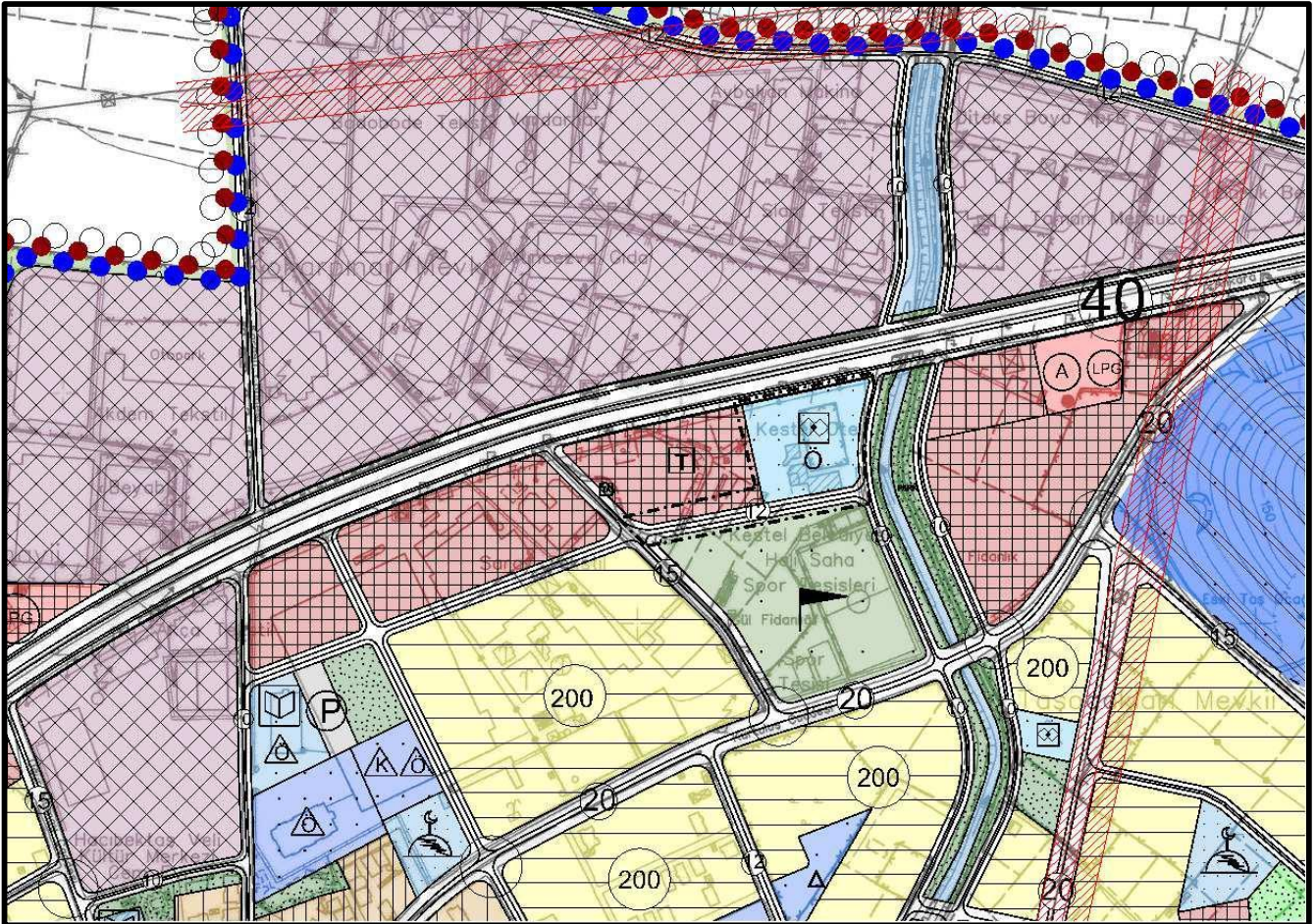


## PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 119 Ada, 4-7-8-10 Nolu Parsellere ilişkin Kestel Belediye Başkanlığı'nın talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 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 ve Kestel Kaymakamlığı Gençlik Hizmetleri ve Spor İlçe Müdürlüğü'nün 19.04.2018 Tarih ve 65743741/225 Sayılı uygun görüşü bulunduğundan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 Tarih ve 1586 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 119 Ada 3-4-7-8-10 Nolu Parsellerin toplam 9.059,96 m<sup>2</sup> alanın “Ticaret Alanı” olarak planlı alanda mülkiyeti Belediyeye ait olan 4 Nolu Parsel haricindeki toplam 8.756,88 m<sup>2</sup> Ticaret Alanının imar hatlarının yeniden düzenlenmesi, 119 Ada 4 Nolu Parselde de 6.239,78 m<sup>2</sup>'sinde Özel Sosyal Tesis Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve Ticaret Alanı ile Spor Tesisi Alanının birbirinden ayrıştırılması için de 12 metre en kesitli Taşıt Yolu planlanmıştır.

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



**Tablo 3: Arazi Kullanım Tablosu Karşılaştırması**

Kullanımlar	Mer'i Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
Ticaret Alanı	303,08	0,00	-303,08
Özel Sosyal Tesis Alanı	0,00	6.239,78	+6.239,78
Taşıt Yolu Alanı	0,00	2.243,21	+2.243,21
Spor Alanı	8.179,91	0,00	-8.179,91
<b>Plan Değişikliği Alanı</b>	<b>8.482,99</b>	<b>8.482,99</b>	<b>0,00</b>

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

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.