



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÜMİTALAN MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZI; PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-



Kestel Belediye Meclisi'nin
___/___/___ Tarih ve ___ Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Bursalı,Kestelliçesi,ÜmitalanMahallesi,1/1000ÖlçekliUygulamaİmarPlanı;KestelBelediye Meclisi'nin 17.05.2021Tarih ve 134 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2021 Tarih ve 1144 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan plan 1 ay süre ile askıda kalmıştır. Askı sürecinde 74 adet itirazda bulunulmuştur.

İtirazlar Kestel Belediyesince değerlendirilmiştir. Söz konusu itirazlara yönelik olarak plan değişiklikleri ile yeniden düzenlenmiştir.

Bursa İli, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik yapılan itirazlar, itirazlara yönelik alınmış Belediye Meclis Kararları ve plan değişiklikleri aşağıdaki gibidir;

1.17.09.2021Tarihve16584Sayılıitirazdilekçesinde;“132Ada22–23–32NoluParsellerden geçen yol ve park alanının ahırlar ve bina üzerinden geçmesine,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Terk miktarları asgari parsel ölçülerini sağlayacak şekilde planlandığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

2.20.09.2021Tarihve16698Sayılıitirazdilekçesinde;“124Ada282NoluParseldenyeşilalan geçmesine,”

İtiraz ettiği,

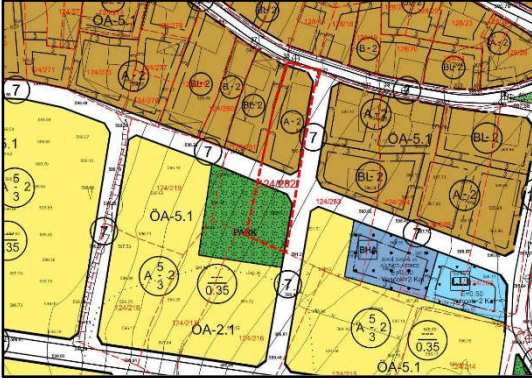
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanı ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

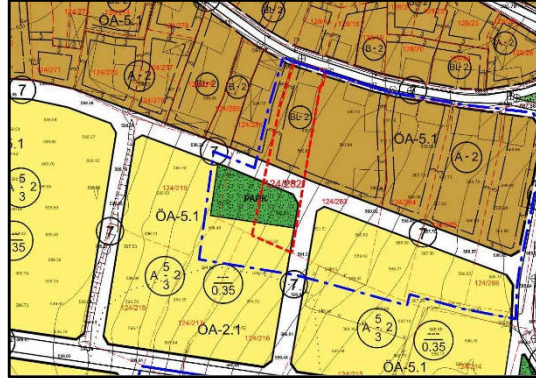
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i planda 124 Ada 282 Nolu Parsel Ayırık Nizam 2 Katlı (A-2) Yerleşik Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 1: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 2: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 124 Ada 282 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanında, hem de gelişme konut alanında yer aldığından, ancak plan genelinde yerleşik konut alanında 18. Madde uygulamaya tabii olmayacağından, gelişme konut alanında kalan kısmı için de terk oranı plan genelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile park alanı azalıyor gibi görünse de plan genelinde kapasite nüfusu 2200 kişi olduğundan ve 15,31 m²/kişi açık ve yeşil alan planlanmış olduğundan, plan genelinde park alanı azalmamıştır.

3.20.09.2021Tarihve16696Sayılıitirazdilekçesinde;“124Ada292NoluParseldenyeşilalan geçmesine,”

İtiraz ettiği,

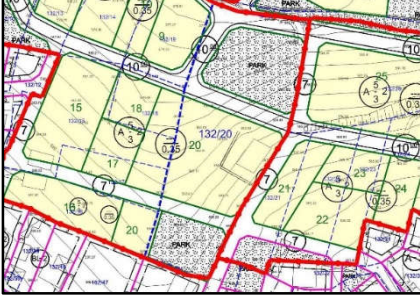
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

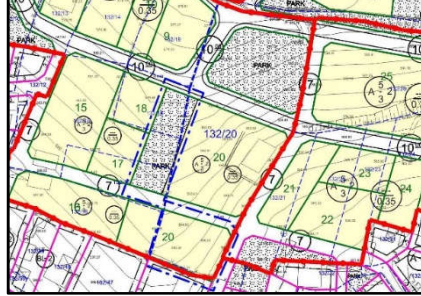
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; “Yol alanı ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 132 Ada 20 Nolu Parsel Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 7: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 8: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 132 Ada 20 Nolu Parsel uygulama sahası içinde yer almaktadır. Parselde konut alanında herhangi bir artış yapılmadan güneyindeki park alanı, parselin batısına aynı miktarda planlanmıştır.

7.16.09.2021 Tarih ve 16357 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 6 Nolu Parsel maliki, köy dokusununaynen korunmasını,yapılaşmaköşullarının köybütünüdeserbestnizamolmasını,kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılmasına ve yeşil alangeçmesine,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme Konut Alanlarında kalan parsellerde hâlihazırdaki mevcut yapılar ve arazi kullanımı dikkate alınarak daha dar alanda parselasyonu mümkün kılacak nitelikte plan yapılmış ve plan notları geliştirildiği,

Böylece parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunması sağlandığı,

Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

8.13.09.2021 Tarih ve 16008 Sayılı itiraz dilekçesinde; “125 Ada 4 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

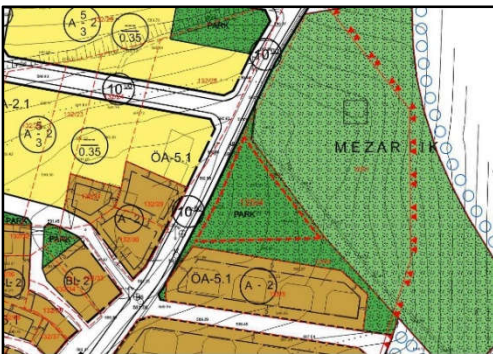
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

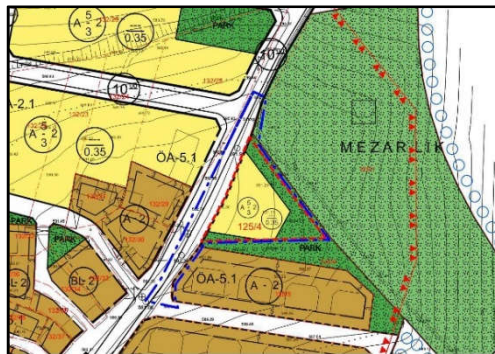
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 125 Ada 4 Nolu Parsel Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 9: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 10: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 125 Ada 4 Nolu Parselin tapu niteliği arsa olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı park alanı olarak planlandığından parsel malikinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için de mevcutta bulunan yapısının korunarak ve yine terk oluşturularak gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

9.14.09.2021 Tarih ve 16240 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 2 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

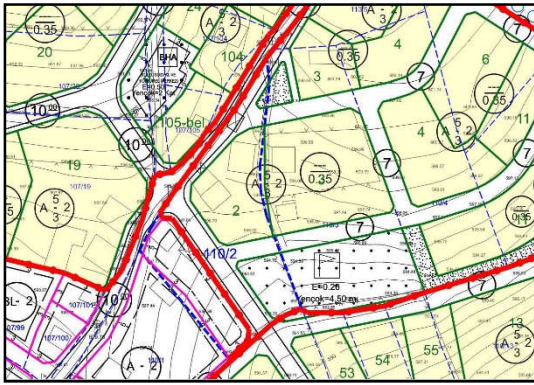
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanı ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

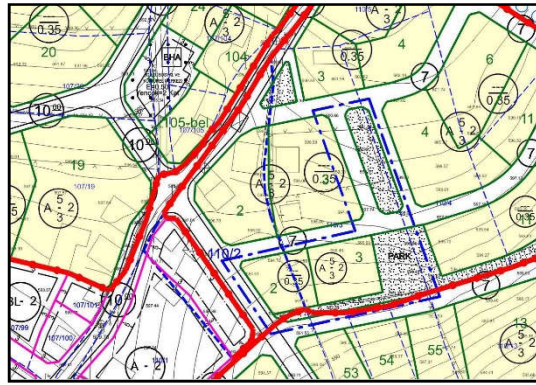
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 110 Ada 2 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Açık Spor Tesisi ve Park Alanı olarak planliken,

Şekil 11: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 12: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 110 Ada 2 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanında, hemde gelişme konut alanında yer aldığından, ancak planda genelinde yerleşik konut alanında 18. Madde uygulamaya tabii olmayacağından, gelişme konut alanındaki alan kısmı için de terkoran planda genelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m^2 ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında açık spor tesis alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

10.13.09.2021 Tarih ve 16011 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 21 Nolu Parsel maliki, imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

11.13.09.2021 Tarih ve 16013 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 44 Nolu Parsel maliki, imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

12.13.09.2021 Tarih ve 16021 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 14 Nolu Parsel maliki, imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşülecek olduğundan,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

13.13.09.2021 Tarih ve 16015 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 281 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

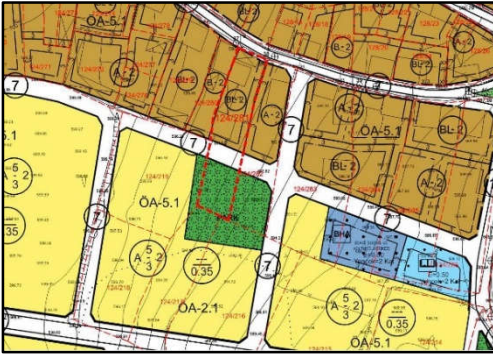
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanı ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

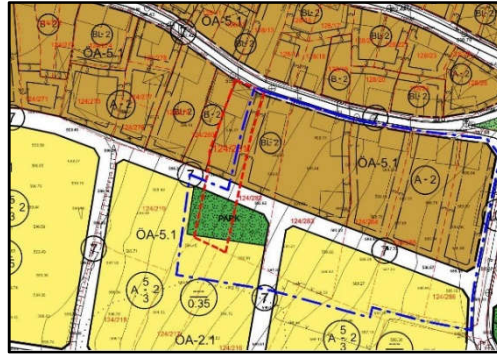
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 124 Ada 281 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken;

Şekil 13: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 14: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraz yönüyle alınan karar ile 124 Ada 281 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanında, hem de gelişmekonut alanındayeraldığından, ancak plangenelinde yerleşik konut alanında 18. Madde uygulamayatabii olmayacağından, gelişmekonut alanındakalan kısmı için deteoranıp llangenelinde gelişmekonut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile park alanı azalıyor gibi görünse de plan genelinde kapasite nüfusu 2200 kişi olduğundan ve 15,31m²/kişipark alanı planlanmıştır olduğundan, plangenelinde park alanı azalmamıştır.

14.13.09.2021 Tarih ve 16018 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 216 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

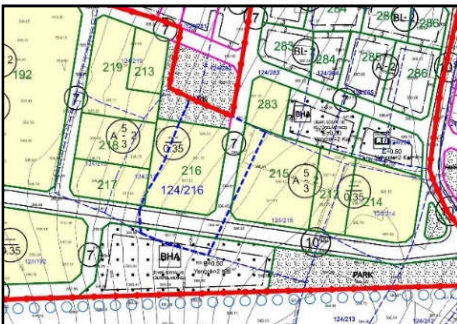
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Uygulama sahası içerisinde düzenleme yapılması şekliyle,”

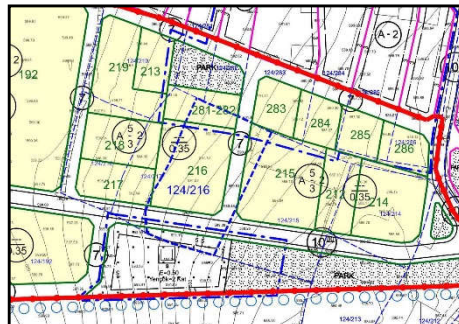
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 124 Ada 216 Nolu Parsel Gelişmekonut Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Park alanı olarak planlı iken,

Şekil 15: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 16: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 124 Ada 216 Nolu Parsel uygulama sahası içinde yer almaktadır. Parselde konut alanında herhangi bir artış yapılmadan, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.08.2021 Tarih ve E-80586470-754-588 sayılı yazısı dikkate alınarak, 125 Ada 8 Nolu Parselden kaldırılan Sağlık Tesis Alanı 216 Nolu Parselin güneyinde planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında belediye hizmet alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

15.13.09.2021 Tarih ve 16020 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 15 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

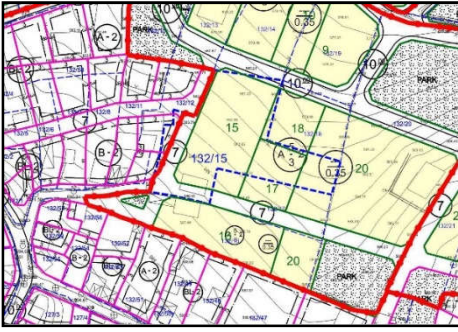
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanı ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

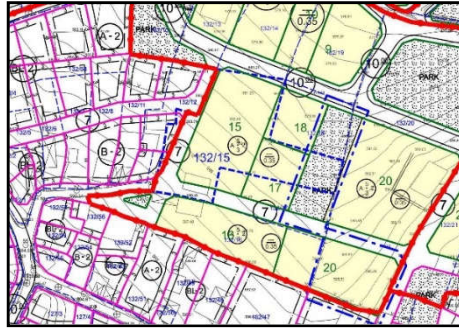
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i planda 132 Ada 15 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı ve Gelişme Konut Alanı olarak planlı iken,

Şekil 17: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 18: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 132 Ada 15 Nolu Parsel uygulama sahası içinde yer almaktadır. Parselde konut alanında herhangi bir artış yapılmadan parselin doğusunda park alanı planlanmıştır.

16.13.09.2021 Tarih ve 16023 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 19 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

17.13.09.2021 Tarih ve 16027 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 16 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüldüğünden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

18.20.09.2021 Tarih ve 16776 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 45 Nolu Parselin müstakil inşaaata uygun hale getirip, çekme mesafesinin düzenlenmesini,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselin asgari yapılaşma koşullarını sağlamaması nedeniyle,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

19.20.09.2021 Tarih ve 16785 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 100 Nolu Parselin müstakil

inşaata uygun hale getirip, çekme mesafesinin düzenlenmesini,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

20.17.09.2021 Tarih ve 16586 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 12 Nolu Parsel maliki, köy dokusunun aynen korunmasını, yapılaşma koşullarının köy bütününde serbest nizam olmasını, kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılmasına,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

21.21.09.2021 Tarih ve 16945 Sayılı itiraz dilekçesinde; “129 Ada 5 Nolu Parsel in yapılaşmanın serbest nizam olması, yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

22.09.2021 Tarih ve 17078 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 3 Nolu Parsel de açık spor tesis alanının kaldırılması ve park alanının yönünde değiştirilmesini,”

Talep ettiği,

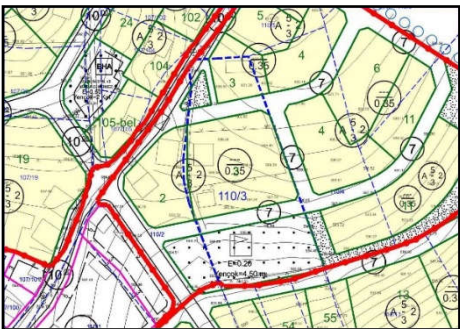
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Açık spor tesis alanı, yol alanı ve park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

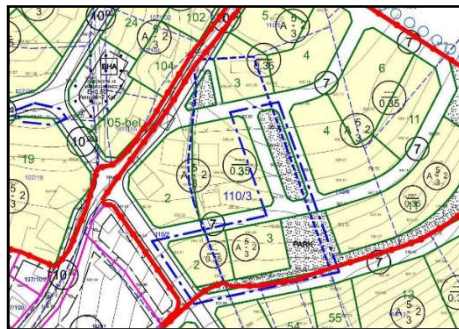
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 110 Ada 3 Nolu Parsel Gelişme Konut Alanı, Açık Spor Tesis Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken;

Şekil 19: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 20: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 110 Ada 3 Nolu Parsel gelişme konut alanında yer aldığından, gelişme konut alanında kalan kısmı için de terk oranı plan genelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Parselin bir kısmında planlanan açık spor tesis alanında mevcut durumda konut bulunduğundan vatandaş mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için de mevcutta bulunan yapısının korunarak ve yine terk oluşturularak gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında açık spor tesis alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

23.22.09.2021Tarihve17079Sayılıitirazdilekçesinde;“110Ada3NoluParselinyapılaşımanın serbest nizam olması, yapı yaklaşma mesafelerinininkaldırılması,”

Talep ettiği,

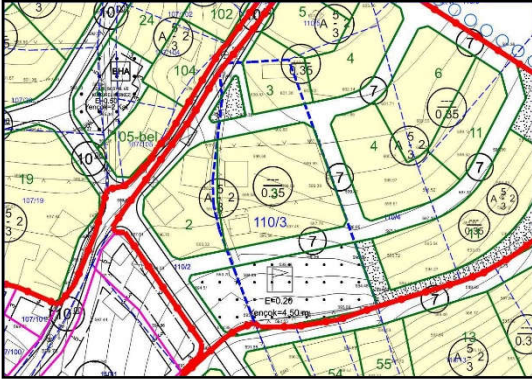
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Açık spor tesis alanı, yol alanı ve park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

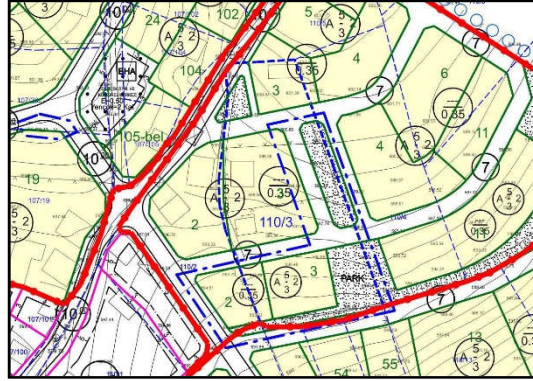
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 110 Ada 3 Nolu Parsel Gelişme Konut Alanı, Açık Spor Tesis Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken;

Şekil 21: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 22: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 110 Ada 3 Nolu Parsel gelişme konut alanında yer aldığından, gelişme konut alanında kalan kısmı için de terk oranı plan genelinde gelişme konut alanlarındakiileaynıolmasıaçısından,sözkonusualandadüzenlemeyapılmıştır.Parselinbirkismında planlanan açık spor tesis alanında mevcut durumda konut bulunduğuından vatandaş mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için de mevcutta bulunan yapısınınkorunarak ve yine terk oluşturularak gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal veteknikaltyapıalanlarındaaçıksportesisialanıbulunmadığındanplangenelindedonatılanlarında herhangi bir azalış söz konusudeğildir.

24.23.09.2021 Tarih ve 17247 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 43 Nolu Parseldeki yol ve park alanınıninkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapılar dikkate alınarak plan yapılmış ve plan notları geliştirildiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

25.23.09.2021 Tarih ve 17245 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 9 Nolu Parselin DOP’u azaltılmasını, yeşil alanın yerinin değiştirilmesini,”

Talep ettiği,

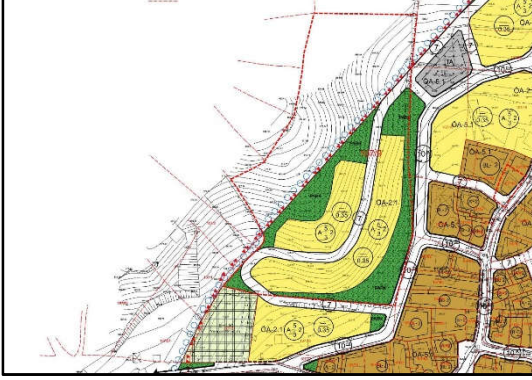
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanı, Park alanı ve Konut alanlarında düzenleme yapılması şekliyle,”

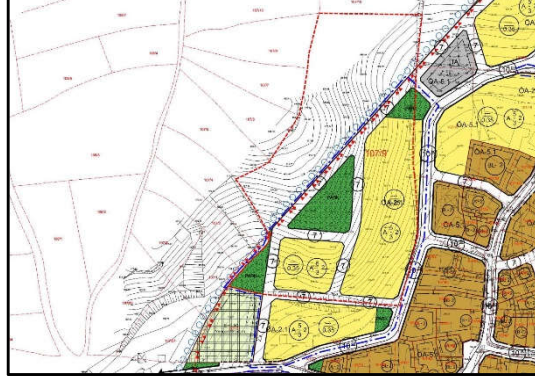
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 107 Ada 9 Nolu Parsel Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 23: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 24: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 107 Ada 9 Nolu Parsel yapılan İmar Komisyonu toplantıları ve verilen kararlara göre yeniden düzenlenmiştir.

26.23.09.2021 Tarih ve 17244 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 290 Nolu Parsel malikinin imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde terk miktarları asgari yapılaşma koşullarını sağlayacak şekilde düzenlendiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

27.23.09.2021 Tarih ve 17240 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 3 Nolu Parselin yapılaşmanın serbest nizam olması, yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılması,”

Talep ettiği,

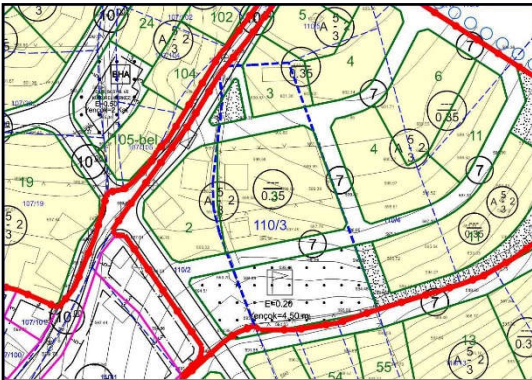
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Açık spor tesis alanı, yol alanı ve park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

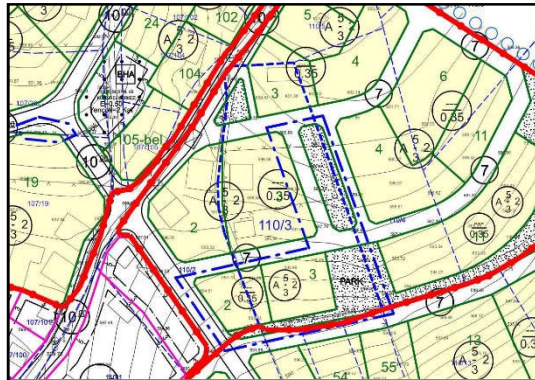
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i planda 107 Ada 9 Nolu Parsel Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 25: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 26: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 110 Ada 3 Nolu Parsel gelişme konut alanında yer aldığından, gelişme konut alanında kalan kısmı için de terk oranı plan genelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Parselin bir kısmında planlanan açık spor tesis alanı mevcut durumda konut bulunduğu için vatandaş mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için de mevcutta bulunan yapısının korunarak ve yine terk oluşturularak gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında açık spor tesis alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

28.23.09.2021 Tarih ve 17236 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 33 Nolu Parseldeki park alanınıninkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde terk miktarları asgari yapılaşma koşullarını sağlayacak şekilde düzenlendiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

29.23.09.2021 Tarih ve 17235 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 24 Nolu Parseldeki yol alanınıninkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişmekonutalanlarındahalihazırdakimevcutyapılardikkate alınmış,parselasyonöncesive sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parcel ve bina ölçüleri ile halihazırdaki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

30.23.09.2021 Tarih ve 17218 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 289 Nolu Parseldeki terk miktarlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde terk miktarları asgari yapılaşma koşullarını sağlayacak şekilde düzenlendiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

31.23.09.2021 Tarih ve 17210 Sayılı itiraz dilekçesinde; “101 Ada 90 Nolu Parseldeki yapılaşmanın serbest nizam olması, yapı yaklaşma mesafelerinininkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde terk miktarları asgari yapılaşma koşullarını sağlayacak şekilde düzenlendiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

32.24.09.2021 Tarih ve 17365 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 35 Nolu Parseldeki Park Alanınıninkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

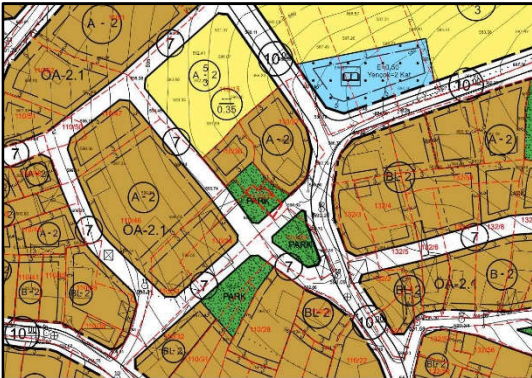
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

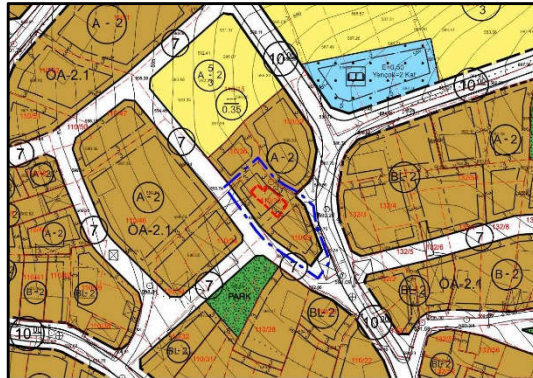
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 110 Ada 35 Nolu Parsel Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 27: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 28: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 110 Ada 35 Nolu Parselin tapu niteliği “Kargir Ev ve Ahır” olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı park alanı olarak planlandığından parsel malikinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için de mevcutta bulunan yapısının korunarak ve yine terk oluşturularak yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır.

33.24.09.2021 Tarih ve 17316 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 19 Nolu Parselin maliki, köy dokusununaynenkorunmasını,yapılaşmakoşullarınıninköybütünündeserbestnizamolmasını,kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesininkaldırılmasına,”

Talep ettiği,

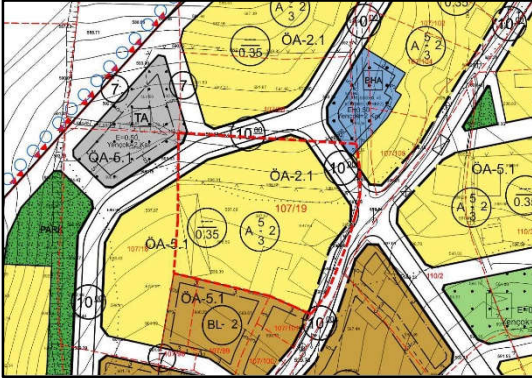
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“İmar hattı düzenlemesi yapılması şekliyle,”

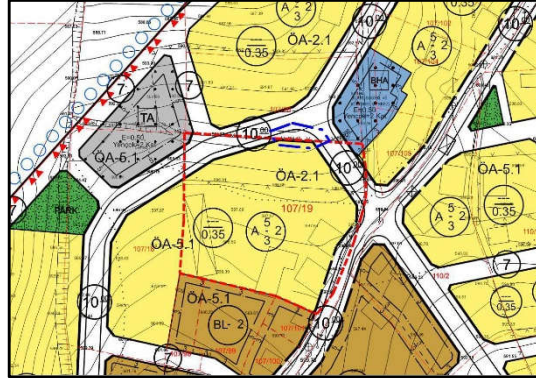
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 107 Ada 19 Nolu Parsel Gelişme Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 29: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 30: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 107 Ada 19 Nolu Parselin kuzeyinde imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

34.24.09.2021 Tarih ve 17314 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 99 Nolu Parselin maliki, köy dokusununaynenkorunmasını,yapılaşmakoşullarınıninköybütünündeserbestnizamolmasını,kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesininkaldırılmasına,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde terk miktarları asgari yapılaşma koşullarını sağlayacak şekilde düzenlendiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

35.24.09.2021 Tarih ve 17363 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 91 Nolu Parselin maliki, köy dokusununaynenkorunmasını,yapılaşmakoşullarınıninköybütünündeserbestnizamolmasını,kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesininkaldırılmasına,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde terk miktarları asgari yapılaşma koşullarını sağlayacak şekilde düzenlendiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

36.24.09.2021Tarihve17318Sayılıİtirazdilekçesinde;“110Ada34NoluParseldeParkAlanı ve Yol Alanınıninkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

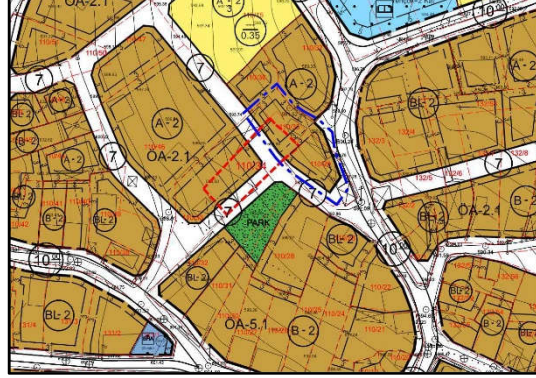
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;
“Yol alanı ve Park alanında düzenlemesi yapılması şekliyle,”
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 110 Ada 34 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 31: Mer’i Plandaki Durum



**Şekil 32: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme
Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu**



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 110 Ada 34 Nolu Parselin tapu niteliği arsa olduğundan ve sehven planda hata ile park alanı olarak planlandığından parsel malikinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için de mevcutta bulunan yapısının korunarak ve yine terk oluşturularak yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır.

37.28.09.2021 Tarih ve 17740 Sayılı itiraz dilekçesinde; “101 Ada 21 Nolu Parselin maliki, köy dokusunun aynen korunmasını, yapılaşma koşullarının köy bütününde serbest nizam olmasını, kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselden bırakılan yapı yaklaşma mesafesininkaldırılmasına,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişmekonutalanlarındahâlihazırdakimevcutyapılardikkate alınmış,parselasyonöncesive sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

38.27.09.2021 Tarih ve 17610 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 187 Nolu Parseldeki yol ve park alanınıninkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişmekonutalanlarındahâlihazırdakimevcutyapılar dikkatealınmış,parselasyonöncesive sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

39.27.09.2021 Tarih ve 17615 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 212 Nolu Parseldeki terk miktarlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselin plan içerisinde kalan kısımları asgari yapılaşma koşullarını sağlamadığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

40.28.09.2021 Tarih ve 17777 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 29 Nolu Parselde köy dokusununaynenkorunmasını,yapılaşmakoşullarınıninköybütünündeserbestnizamolmasını,kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesininkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

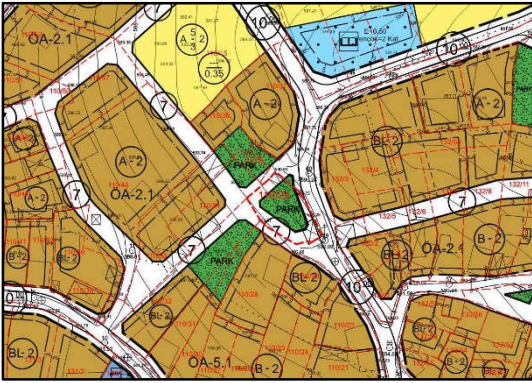
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Park alanında düzenlemesi yapılması şekliyle,”

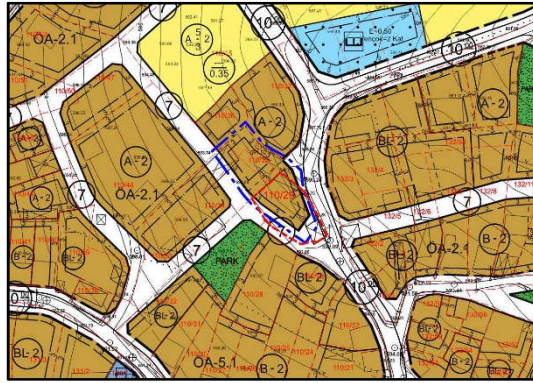
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i plan durumunda 110 Ada 29 Nolu Parsel Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 33: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 34: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 110 Ada 29 Nolu Parselin tapu niteliği “Avlulu Kargir Ev, Ahır ve Samanlık” olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı park alanı olarak planlandığından parsel malikinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için demevcutta bulunanyapısının korunarak ve yine terkoluşturularak yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır.

41.28.09.2021 Tarih ve 17780 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 283 Nolu Parsel maliki, köy dokusununaynenkorunmasını,yapılaşmakoşullarınıninköybütünündeserbestnizamolmasını,kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesininkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

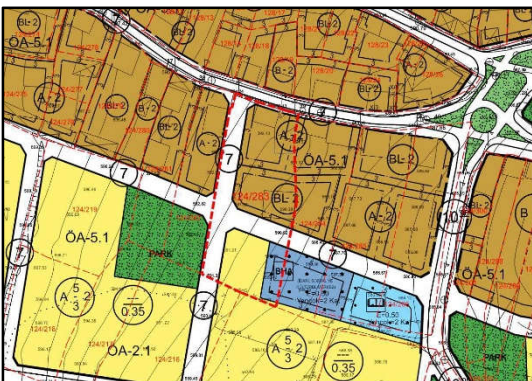
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanında ve Park alanında düzenlemesi yapılması şekliyle,”

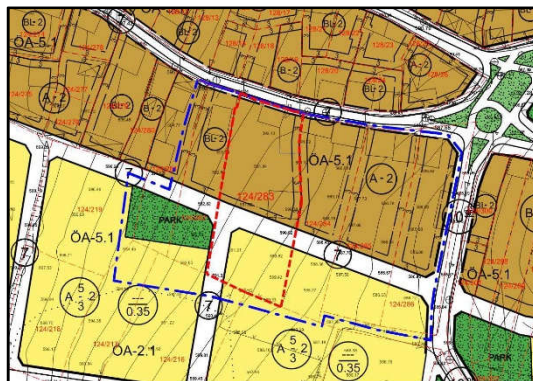
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i plan durumunda 124 Ada 283 Nolu Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 35: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 36: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraz yöneltildiği takdirde 124 Ada 283 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanı, hem de gelişmekonut alanı olarak değerlendirildiğinden, ancak plangenelinde yerleşik konut alanı 18. Madde uygulamaya tabii olmayacağından, gelişmekonut alanındaki alan kısmı için detekoranı plangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarındaki belediye hizmet alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

42.28.09.2021 Tarih ve 17782 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 283 Nolu Parsel maliki, köy dokusunun aynen korunmasını, yapılaşma koşullarının köy bütününde serbest nizam olmasını, kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

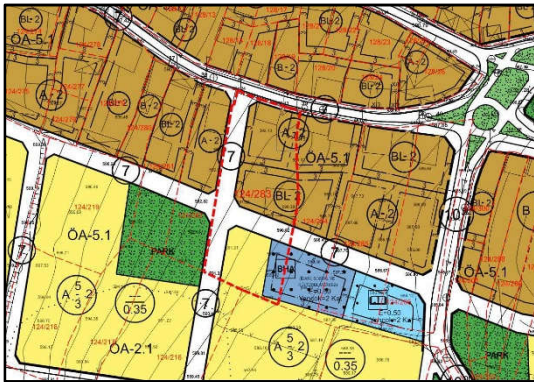
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanında ve Park alanında düzenlemesi yapılması şekliyle,”

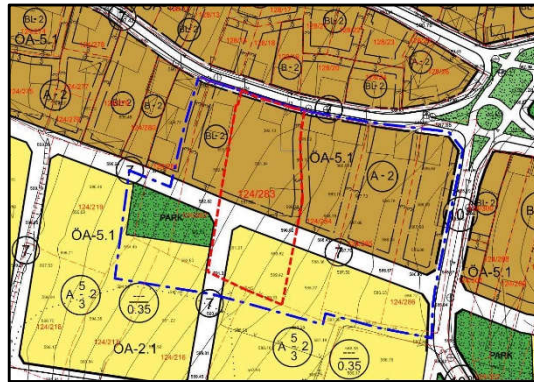
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i plan durumunda 124 Ada 283 Nolu Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 37: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 38: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraz yöneltildiği takdirde 124 Ada 283 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanı, hem de gelişmekonut alanı olarak değerlendirildiğinden, ancak plangenelinde yerleşik konut alanı 18. Madde uygulamaya tabii olmayacağından, gelişmekonut alanındaki alan kısmı için detekoranı plangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarındaki belediye hizmet alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

43.28.09.2021 Tarih ve 17830 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 283 Nolu Parsel maliki, köy dokusunun aynen korunmasını, yapılaşma koşullarının köy bütününde serbest nizam olmasını, kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselinden bırakılan yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

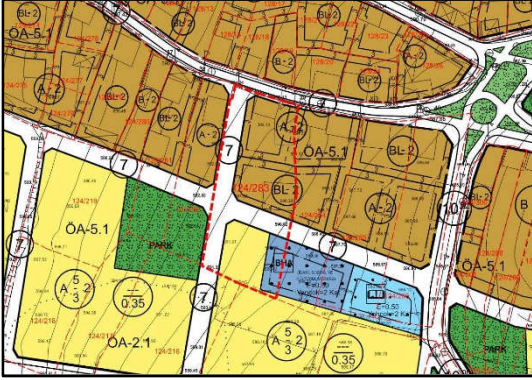
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanında ve Park alanında düzenlemesi yapılması şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i plan durumunda 124 Ada 283 Nolu Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 39: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 40: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Sözkonusuitirazayönelikalınankararile124Ada283NoluParselhemyerleşikkonutalanında, hemdegelişmekonutalanındayeraldığından,ancakplangenelindeyerleşikkonutalanında18.Madde uygulamayatabiiolmayacağından,gelişmekonutalanındakalanıksımıçindeterkoranıplangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gerekenm²vegerekliolansosyalveteknikaltyapıalanlarındabelediye hizmet alanıbulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusudeğildir.

44.28.09.2021 Tarih ve 17833 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 283 Nolu Parsel maliki, köy dokusununaynenkorunmasını,yapılaşmaköşullarınınıköybütünündeserbestnizamolmasını,kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselden bırakılan yapı yaklaşma mesafesininkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

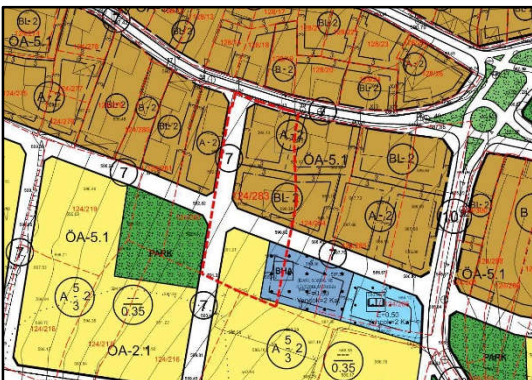
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanında ve Park alanında düzenlemesi yapılması şekliyle,”

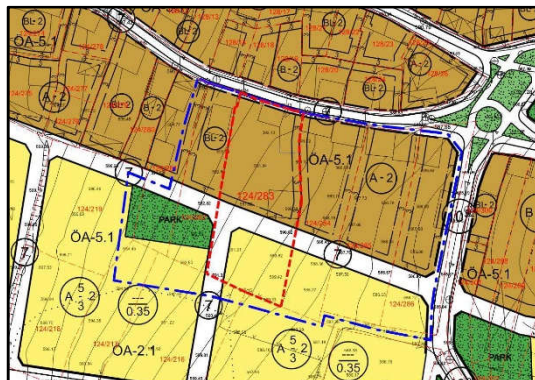
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i plan durumunda 124 Ada 283 Nolu Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 41: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 42: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Sözkonusuitirazayönelikalınankararile124Ada283NoluParselhemyerleşikkonutalanında, hemdegelişmekonutalanındayeraldığından,ancakplangenelindeyerleşikkonutalanında18.Madde uygulamayatabiiolmayacağından,gelişmekonutalanındakalanıksımıçindeterkoranıplangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gerekenm²vegerekliolansosyalveteknikaltyapıalanlarındabelediye hizmet alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusudeğildir.

45.28.09.2021 Tarih ve 17680 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 2 Nolu Parsel maliki, köy dokusunun aynen korunmasını, yapılaşma koşullarının köy bütününde serbest nizam olmasını, kentler için gerekli olan donatı standartlarının kırsal kimlik göz önüne alınarak yeniden oluşturulmasını, parselden bırakılan yapı yaklaşma mesafesininkaldırılmasını,”

Talep ettiği,

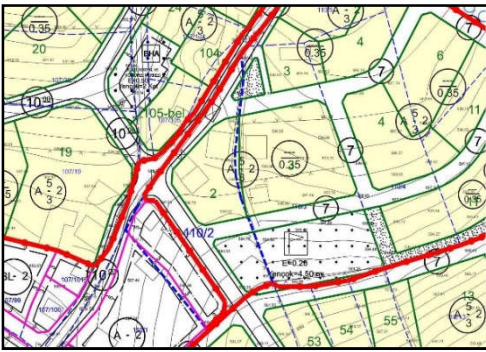
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanında ve Park alanında düzenlemesi yapılması şekliyle,”

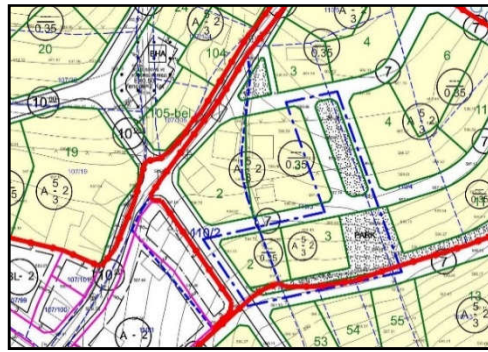
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i plandurumunda 110 Ada 2 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Açık Spor Tesisi Alanı olarak planliken,

Şekil 43: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 44: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 110 Ada 2 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanında, hem gelişme konut alanında yer aldığından, ancak plangenerelinde yerleşik konut alanında 18. Madde uygulamaya tabii olmayacağından, gelişme konut alanındaki alan kısmı için dete koran plangenerelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında açık spor tesis alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

46.29.09.2021 Tarih ve 18066 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 55 Nolu Parseldeki terk miktarlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme konut alanlarında hâlihazırda ki mevcut yapılar dikkate alınmış, parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırda ki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

47.29.09.2021 Tarih ve 18068 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 53 Nolu Parseldeki terk miktarlarına,”

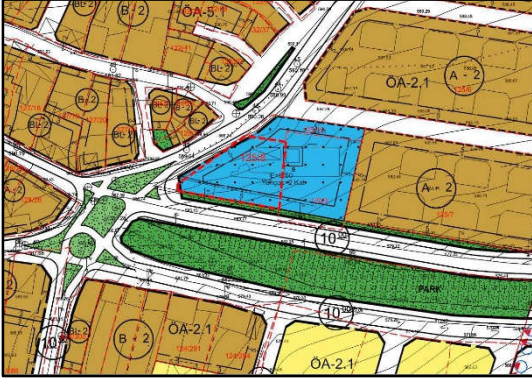
İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

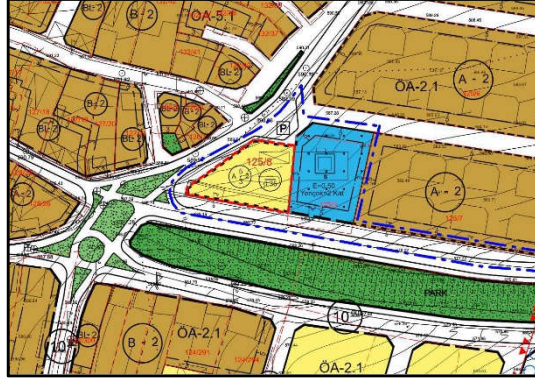
“Gelişme konut alanlarında hâlihazırda ki mevcut yapılar dikkate alınmış, parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırda ki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

Şekil 51: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 52: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 125 Ada 8 Nolu Parselin tapu niteliği arsa olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı sağlık tesis alanı olarak planlandığından parsel malikinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

53.01.10.2021 Tarih ve 18276 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 20 Nolu Parseldeki Yol güzergâhının değiştirilmesi ve terk miktarlarının değiştirilmesini,”

Talep ettiği,

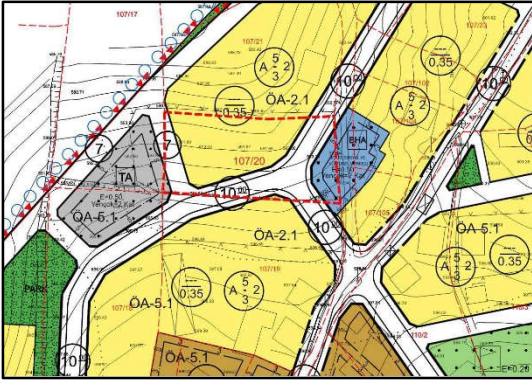
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“İmar hattı düzenleme yapılması şekliyle,”

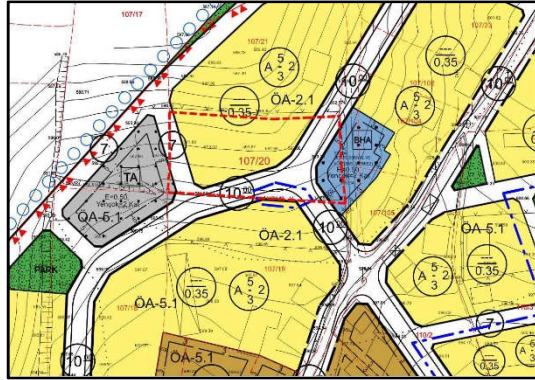
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i plan durumunda 107 Ada 20 Nolu Parsel Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Teknik Altyapı Alanı olarak planlı iken,

Şekil 53: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 54: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itirazlara yönelik alınan karar ile 107 Ada 20 Nolu Parselin güneyindeki imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

54.01.10.2021 Tarih ve 18274 Sayılı itiraz dilekçesinde; “101 Ada 85 Nolu Parsel dengeçen yol alanına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişme konut alanlarında hâlihazırda mevcut yapılar dikkate alınmış, parselasyon öncesi ve sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırda mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

55.23.08.2021.2021 Tarih ve 14830 Sayılı itiraz dilekçesinde; “125 Ada 3-8 Nolu Parsellerde Yeşil alan olarak tanımlı kısmın sağlık tesis alanına dâhil edilmesi ve sağlık tesis alanında düzenleme yapılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“İtiraz askı tarihleri içerisinde yapılmadığından,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

56.15.09.2021 Tarih ve 16468 Sayılı itiraz dilekçesinde; “125 Ada 3-8 Nolu Parsellerde Yapılaşma koşullarında ve sağlık tesis alanının planlandığı alanda düzenlemeyapılmasını,”

Talep ettiği,

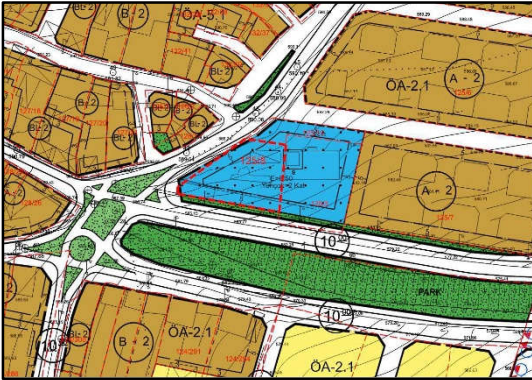
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Sağlık Tesis Alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

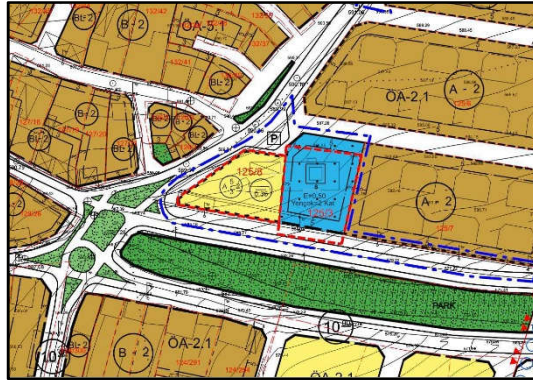
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 125 Ada 3-8 Nolu Parseller Sağlık Tesisi Alanı olarak planlı iken,

Şekil 55: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 56: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 125 Ada 8 Nolu Parselin tapu niteliği arsa olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı sağlık tesis alanı olarak planlandığından parsel malikinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi ve İl Sağlık Müdürlüğü’nün 24.08.2021 Tarih ve E-80586470-754-855 sayılı yazısı dikkate alınarak, 125 Ada 3 ve 10 Nolu Parsellerde mevcutta bulunan yapı korunarak ve yine terk oluşturularak sağlık tesis alanı olarak planlanmıştır. Yapılan düzenlemeler ile 8 Nolu parsel gelişme konut alanı olarak planlanmış olup, gelişme konut alanına gelecek kapasite nüfusun donatı ihtiyacı ise plan genelinde sağlanmaktadır. Planda kaldırılan sağlık tesisi alanı ise imar planının güneyinde planlanarak sağlık tesisi alanı azalıyor gibi görünse de plan genelinde kapasite nüfusu 2200 kişi olduğundan ve 6,94 m²/kişi sosyal ve teknik altyapı alanı planlanmış olduğundan, plan genelinde donatı alanı azalmamıştır.

57.01.10.2021 Tarih ve 18352 Sayılı itiraz dilekçesinde; “133 Ada 3 Nolu Parselin Villa imarlı alanın konut alanı olmasını,”

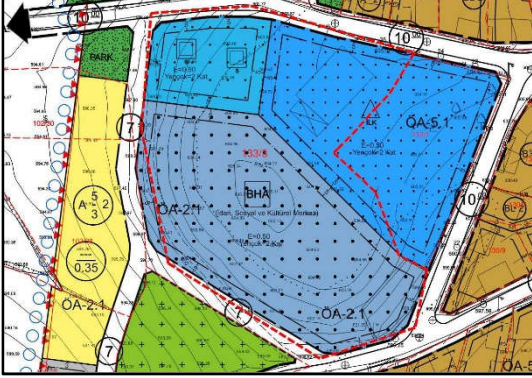
Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; “Parselde düzenlenme yapılması şekliyle,”

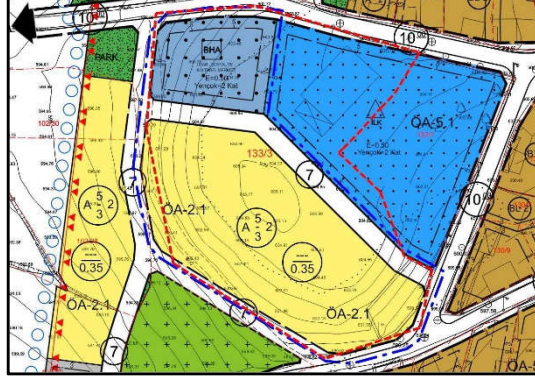
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 133 Ada 3 Nolu Parsel İlkokul Alanı, Sağlık Tesisi Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 57: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 58: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 133 Ada 3 Nolu Parselde, Bursa Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 01.10.2021 Tarih ve E-28722469-801.99-147128 Sayılı yazısı dikkate alınarak, Akıllı Şehircilik ve İnovasyon Dairesi Başkanlığı Arge Şube Müdürlüğü tarafından yürütülen kurumiçi iyileştirme projesi kapsamında belediye hizmet alanı gelişme konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Kestel Belediyesi'nin bir projesi doğrultusunda ise Sağlık Tesisi Alanı, Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak ve planda kaldırılan sağlık tesisi alanı imar planının kuzeydoğusunda planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile gelişme konut alanına gelecek kapasite nüfusun donatı ihtiyacı ise plan genelinde sağlanmaktadır. Sağlık tesisi alanı azalıyor gibi görünse de plan genelinde kapasite nüfusu 2200 kişi olduğundan ve 6,94 m²/kişi sosyal ve teknik altyapı alanı planlanmış olduğundan, plan genelinde donatı alanı azalmamıştır.

58.04.10.2021 Tarih ve 18501 Sayılı itiraz dilekçesinde; “124 Ada 282 Nolu Parselden Yol alanının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanı ve Park alanında düzenleme yapılmasıyla şekliyle,”

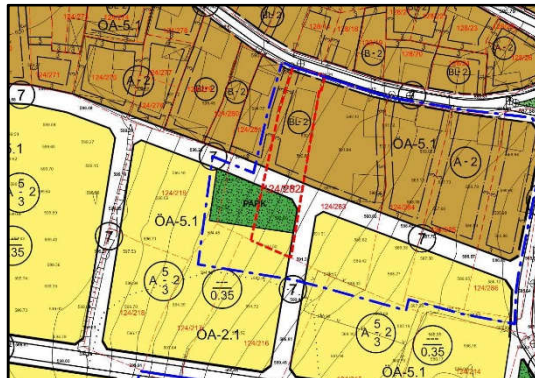
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i planda 124 Ada 282 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken;

Şekil 59: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 60: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itirazı yönelik alınan karar ile 124 Ada 282 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanında, hem gelişme konut alanında yer aldığından, ancak plangenelinde yerleşik konut alanında 18. Madde uygulamaya tabii olmayacağından, gelişme konut alanındaki alan kısmı için dete koran plangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile park alanı azalıyor gibi görünse de plan genelinde kapasite nüfusu 2200 kişi olduğundan ve 15,31 m²/kişi açık ve yeşil alan planlanmış olduğundan, plangenelinde park alanı azalmamıştır.

59.04.10.2021.2021 Tarih ve 18551 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 7 Nolu Parselin plan dışında bırakılmasını ya da tamamının plan içerisine alınmasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselin asgari yapılaşma koşullarını sağlamaması nedeniyle,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

60.05.10.2021.2021 Tarih ve 18761 Sayılı itiraz dilekçesinde; “132 Ada 28 Nolu Parsel maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişmekonutalanlarındahâlihazırdakimevcutyapılardikkatealınmış,parselasyonöncesive sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

61.28.09.2021 Tarih ve 17680 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 2 Nolu maliki imar planına,”

İtiraz ettiği,

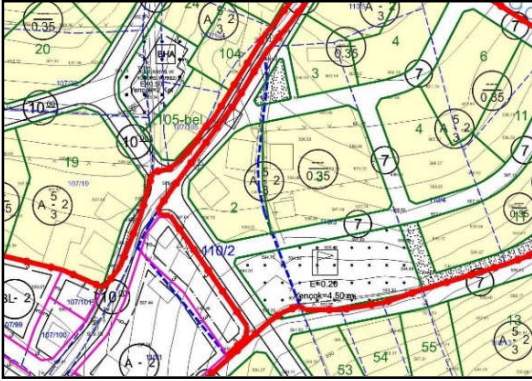
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanı ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

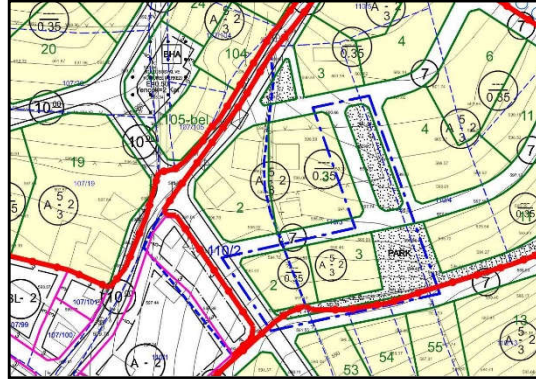
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i plandurumunda 110 Ada 2 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Açık Spor Tesisi Alanı olarak planliken,

Şekil 61: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 62: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik alınan karar ile 110 Ada 2 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanında, hem gelişmekonutalanındayeraldığından, ancak plangenelinde yerleşik konut alanında 18. Madde uygulamayatabi olmayacağından, gelişmekonutalanındaki alan kısmı içindeterkoranı plangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı

gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik yapı alanlarındaki açık spor tesis alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusudeğildir.

62.06.10.2021 Tarih ve 18880 Sayılı itiraz dilekçesinde; “125 Ada 4 Nolu Parseldeki park alanının kaldırılmasını,”

Talep ettiği,

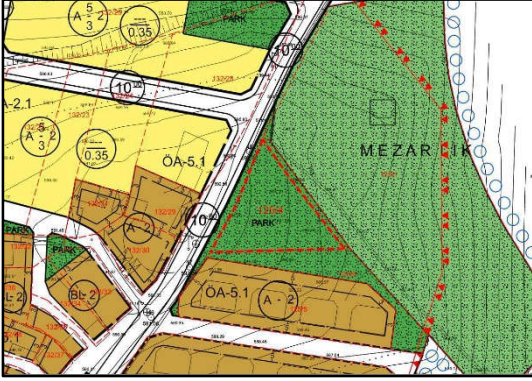
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Park alanında düzenleme yapılması şekliyle,”

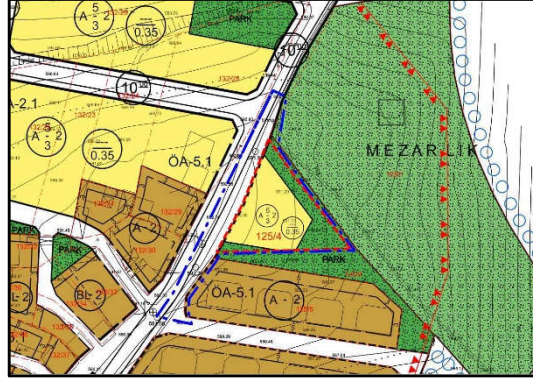
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i plan durumunda 125 Ada 4 Nolu Parsel Park Alanı olarak planlı iken,

Şekil 63: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 64: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 125 Ada 4 Nolu Parselin tapu niteliği arsa olduğundan ve sehven planda hata ile tamamı park alanı olarak planlandığından parsel malikinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi için de mevcutta bulunan yapısının korunarak ve yine terk oluşturularak gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

63.06.10.2021 Tarih ve 18909 Sayılı itiraz dilekçesinde; “101 Ada 83-86 Nolu Parsedeki terk miktarlarına,”

İtiraz ettiği,

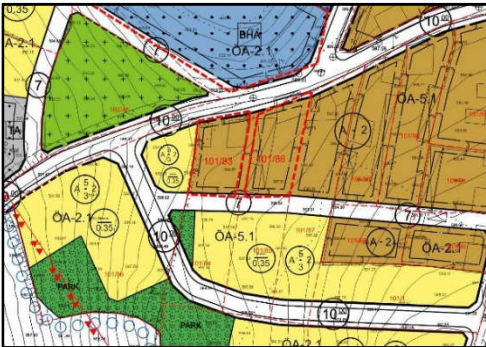
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde düzenleme yapılması şekliyle,”

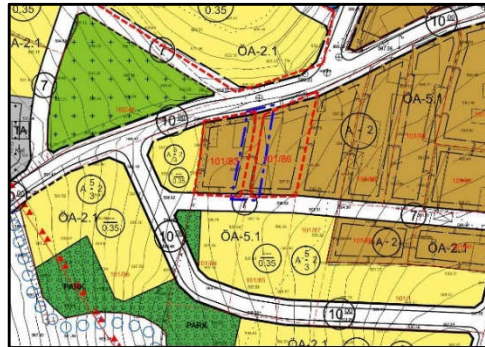
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i plan durumunda 101 Ada 83-86 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı olarak planlı iken,

Şekil 65: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 66: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Sözkonusuitirazayönelikalınankararile101Ada86NoluParseldahaöncedenterkiniyapmış olup mahkeme kararı sehven imar planına işlenmemiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda ifraz hattının 83Noluparselindoğusunakaydırılıp3metreolarakyapıyaklaşmamesafeleriyeniden düzenlenmiştir.

64.07.10.2021.2021 Tarih ve 19033 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 105 Nolu Parselde başka hissedarlarınolmamasını,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişmekonutalanlarındahâlihazırdakimevcutyapılardikkatealınmış,parselasyonöncesive sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parsel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

65.07.10.2021.2021 Tarih ve 19034 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 105 Nolu Parselde başka hissedarların olmamasını ve terk oranlarının düşürülmesini,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişmekonutalanlarında hâlihazırdakimevcutyapılardikkate alınmış,parselasyonöncesive sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parcel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

66.08.10.2021.2021 Tarih ve 19171 Sayılı itiraz dilekçesinde; “110 Ada 47-50 Nolu Parsellerdeki yolalanına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselde terk miktarları asgari yapılaşma koşullarını sağlayacak şekilde düzenlendiğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

67.08.10.2021.2021 Tarih ve 19219 Sayılı itiraz dilekçesinde; “107 Ada 104 Nolu Parseldeki terk miktarlarına,”

İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Gelişmekonutalanlarında hâlihazırdakimevcutyapılardikkate alınmış,parselasyonöncesive sonrası taşınmazların konumlarının korunmasını,

Yerleşik Konut Alanlarında kalan parsellerde asgari parcel ve bina ölçüleri ile hâlihazırdaki mevcut yapıların korunması sağlanması, parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,”

İtiraz uygun bulunmamıştır.

68.124 Ada 283 Nolu Parsele ait itiraz dilekçesinde; “124 Ada 283 Nolu Parseldeki yol alanına ilişkindüzenleme,”

Talep ettiği,

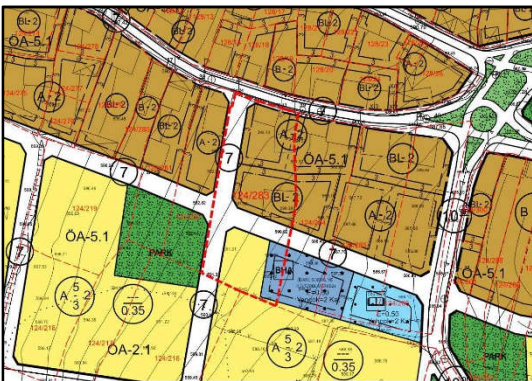
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanında ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle”

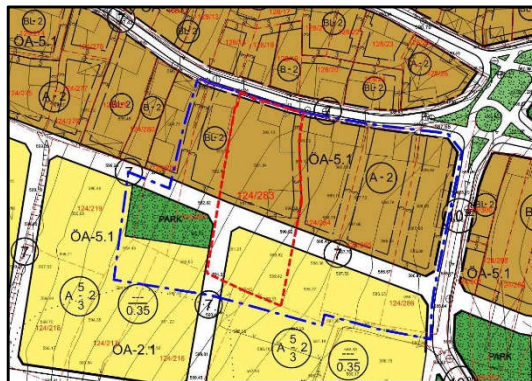
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 124 Ada 283 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 67: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 68: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itirazın yöneltildiği karar ile 124 Ada 283 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanı, hem de gelişme konut alanı olarak değerlendirildiğinden, ancak plangenelinde yerleşik konut alanı 18. Maddeye uygun olmayacağından, gelişme konut alanı içindeki terkoran plangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m^2 ve gerekli olan sosyal ve teknik yapı alanlarındaki belediye hizmet alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

69. 124 Ada 283 Nolu Parsele ait itiraz dilekçesinde; “124 Ada 283 Nolu Parseldeki yol alanına ilişkin düzenleme,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanında ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle”

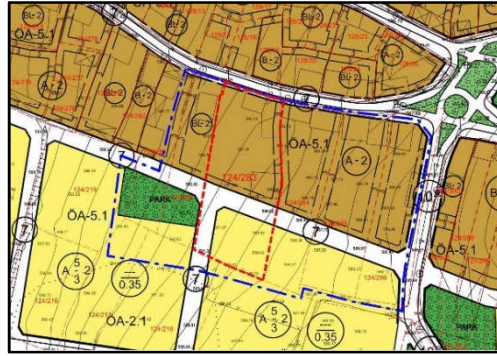
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 124 Ada 283 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 69: Mer’i Plandaki Durum



Şekil 70: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itirazın yöneltildiği karar ile 124 Ada 283 Nolu Parsel hem yerleşik konut alanı, hem de gelişme konut alanı olarak değerlendirildiğinden, ancak plangenelinde yerleşik konut alanı 18. Maddeye uygulamayacağından, gelişme konut alanı içindeki terkoran plangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m^2 ve gerekli olan sosyal ve teknik yapı alanlarındaki belediye hizmet alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

70. 124 Ada 283 Nolu Parsele ait itiraz dilekçesinde; “124 Ada 283 Nolu Parseldeki yol alanına ilişkin düzenleme,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

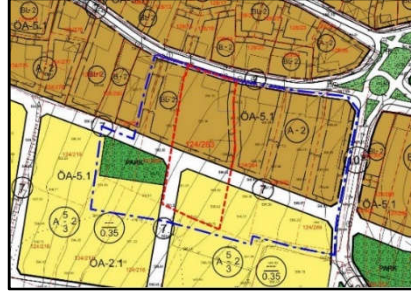
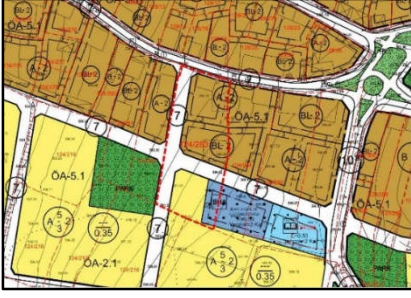
“Yol alanında ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle”

İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer’i planda 124 Ada 283 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 71: Mer’i Plandaki Durum

Şekil 72: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Sözkonusuitirazayönelikalınankararile124Ada283NoluParselhemyerleşikkonutalanında, hemdegelişmekonutalanındayeraldığından,ancakplangenelindeyerleşikkonutalanında18.Madde uygulamayatabiiolmayacağından,gelişmekonutalanındakalanıksımiçindeterkoranıplangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gerekenm²vegereklilansosyalveteknikaltyapıalanlarındabelediye hizmetalanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusudeğildir.

71.124 Ada 283 Nolu Parsele ait itiraz dilekçesinde; “124 Ada 283 Nolu Parseldeki yol alanına ilişkindüzenleme,”

Talep ettiği,

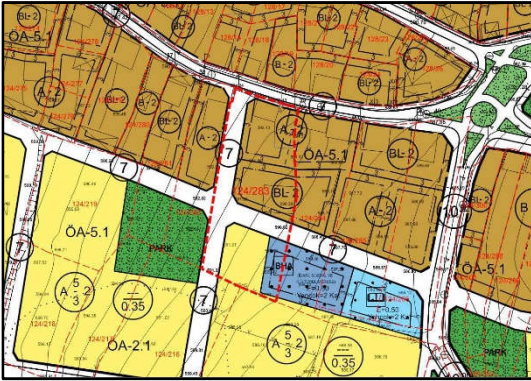
Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Yol alanında ve Park alanında düzenleme yapılması şekliyle”

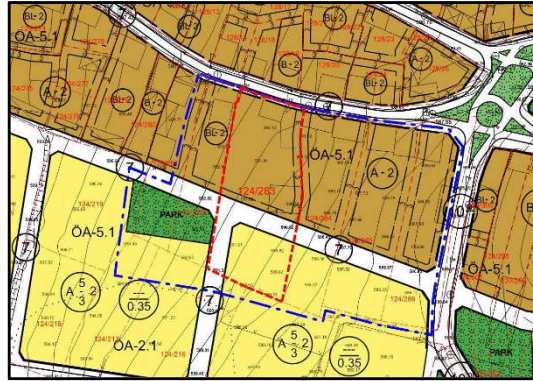
İtiraz uygun bulunmuştur.

Mer'i planda 124 Ada 283 Nolu Parsel Yerleşik Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken,

Şekil 73: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 74: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Sözkonusuitirazayönelikalınankararile124Ada283NoluParselhemyerleşikkonutalanında, hemdegelişmekonutalanındayeraldığından,ancakplangenelindeyerleşikkonutalanında18.Madde uygulamayatabiiolmayacağından,gelişmekonutalanındakalanıksımiçindeterkoranıplangenelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gerekenm²vegereklilansosyalveteknikaltyapıalanlarındabelediye hizmetalanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusudeğildir.

72.124 Ada 215 Nolu Parsele ait itiraz dilekçesinde; “124 Ada 215 Nolu Parseldeki yol alanına ilişkindüzenleme,”

Talep ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

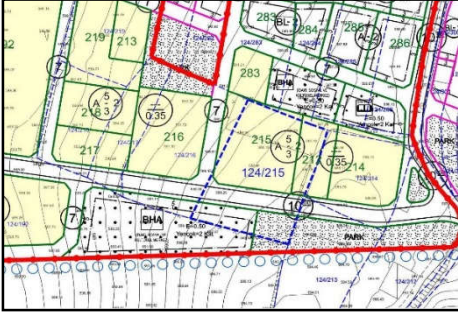
“Parselde düzenleme yapılması şekliyle,”

İtiraz uygun bulunmuştur.

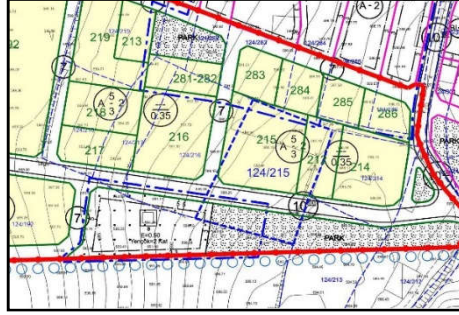
Mer'i planda 124 Ada 215 Nolu Parsel Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Park

Alanı olarak planlı iken,

Şekil 75: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 76: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu



Söz konusu itiraza yönelik olarak alınan karar ile 124 Ada 215 Nolu Parsel uygulama sahası içinde yer almaktadır. Parselde konut alanında herhangi bir artış yapılmadan, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.08.2021 Tarih ve E-80586470-754-588 sayılı yazısı dikkate alınarak, 125 Ada 8 Nolu Parselden kaldırılan sağlık tesis alanı 215 Nolu Parselin güneyinde planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında belediye hizmet alanı bulunmadığından plan genelinde donatı alanlarında herhangi bir azalış söz konusu değildir.

73.124 Ada 2 Nolu Parsele ait itiraz dilekçesinde; “124 Ada 2 Nolu Parselin terk miktarına,” İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,” İtiraz uygun bulunmamıştır.

74.124 Ada 3 Nolu Parsele ait itiraz dilekçesinde; “124 Ada 3 Nolu Parselin terk miktarına,” İtiraz ettiği,

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

“Parselasyon ile düzenleme sahasına giren taşınmazlardan aynı oranda DOP düşüleceğinden,” İtiraz uygun bulunmamıştır.

Söz konusu tüm itirazlara yönelik alınan kararlar doğrultusunda;

Plan genelinde yerleşik konut alanlarında 18. Madde uygulamaya tabii olmayacağından, gelişme konut alanlarında terk oranı plan genelinde gelişme konut alanlarındaki ile aynı olması açısından, söz konusu alanlarda düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeler ile Mer'i Planda kapasite nüfusu 2100 kişi olarak kabul edilirken askı itirazı ile yapılan düzenlemeler sonrasında kapasite nüfus 100 kişi artarak 2200 kişi olarak kabul edilmiştir. Plan bütününde sosyal ve teknik altyapı alanları azalıyor gibi gözüküyor olsa da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo 1'de görüldüğü üzere plan bütünündeki ihtiyacı karşıladığından 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Tablo 1:Kişi Başına Düşen Alan Kullanım Karşılaştırma Tablosu

ALAN KULLANIMI	Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartları (M ² /Kişi)	Mer'i Plandaki Durumu (M ² /Kişi)	Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durumu (M ² /Kişi)
Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	6,25	6,72	28 ^{6,94}

**KENTTASARIM**ŞEHİR PLANLAMAMÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TÜRİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**“A Grubu Şehir Planlama ”**

Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	17,68	15,31
-----------------------	-------	-------	-------

Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 Tarih ve 134 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2021 Tarih ve 1144 Sayılı Kararı ile onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Ümitalan Mahallesi Uygulama İmar Planında yukarıda açıklanan itirazlar, itirazlara ilişkin Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 Tarihli Meclis Toplantısında alınmış olunan kararlar doğrultusunda plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.