

OSMANIYE KÖYÜ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI; 109-119 ADA, 19-5 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 109-119 Ada, 19-5 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamına kalmaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında söz konusu parseller; “TAKS=0.25, KAKS=0.50 yapılanma koşullu, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre tanımlı Ayrık Nizam 2 Kat (A-2) Konut Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Osmaniye Mahallesi, 109-119 Ada, 19-5 Nolu Parsellerin bulunduğu alan Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmeden önce 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre %40 Düzenleme Ortaklık Payı düşülerek uygulama görmüş ve söz konusu parsellerin bir kısmı onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da “Yol Alanı” olarak planlanmış olması sebebiyle yapılaşmaya uygun alan bulunmadığı için Kestel Belediyesi söz konusu parsellerin bahçe mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir. Söz konusu talep doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 109-119 Ada, 19-5 Nolu Parseller; Osmaniye Mahalle merkezinin kuzeybatı yönünde konumlanmış olup, kuzey yönünde Osmaniye Köyü İçerisindeki Yoluna cepheli konumdadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

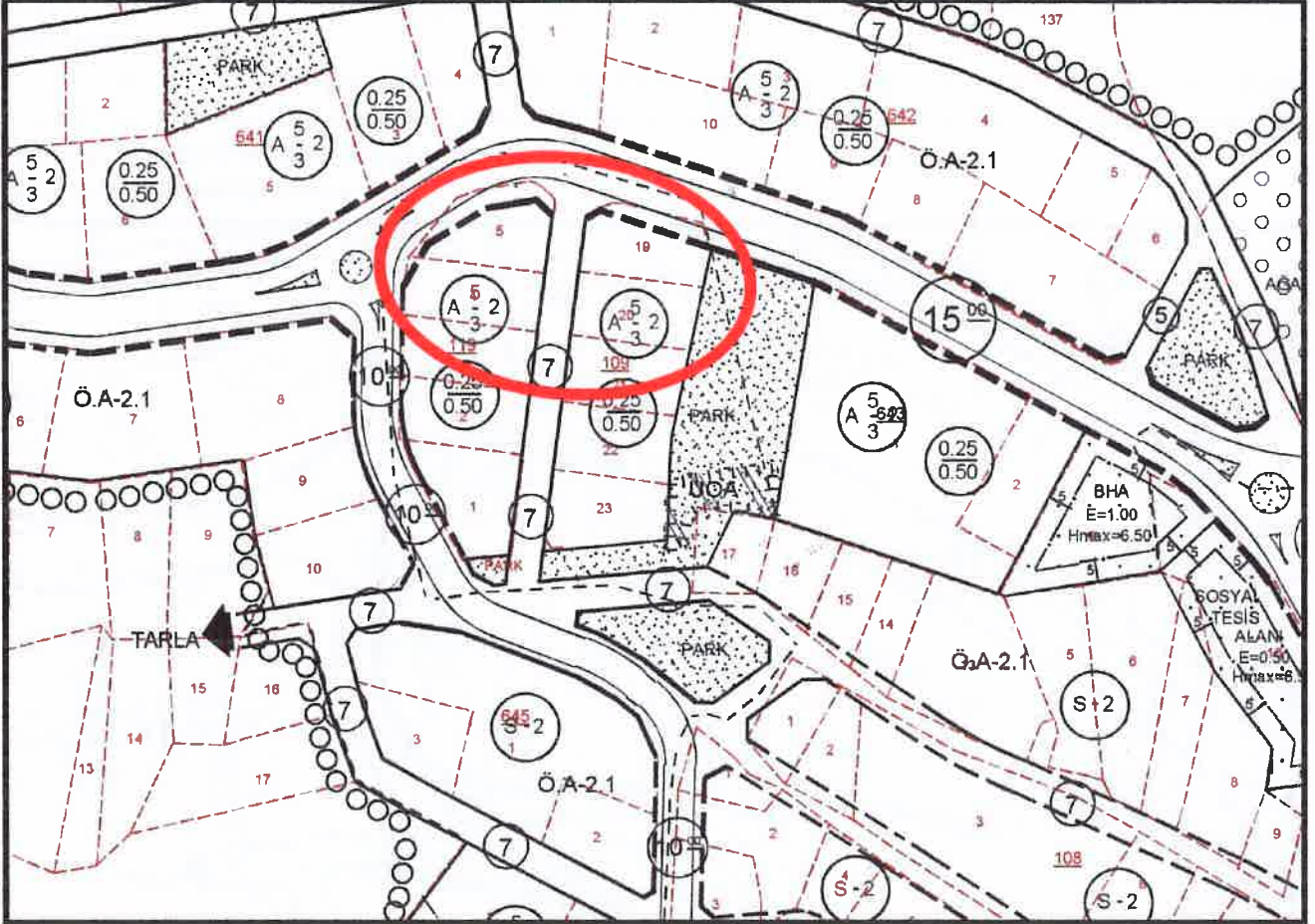


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Osmaniye Mahallesi, 109-119 Ada, 19-5 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında söz konusu parseller; “TAKS=0.25, KAKS=0.50 yapılanma koşullu, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre tanımlı Ayrık Nizam 2 Kat (A-2) Konut Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Sekil 2: Onaylı Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 109-119 Ada, 19-5 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu parseller TAKS=0.25, KAKS=0.50 yapılanma koşullu, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre tanımlı Ayrık Nizam 2 Kat (A-2) Konut Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Osmaniye Mahallesi, 109-119 Ada, 19-5 Nolu Parsellerin bulunduğu alan Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmeden önce 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre %40 Düzenleme Ortaklık Payı düşülerek uygulama görmüş ve söz konusu parsellerin bir kısmı onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da “Yol Alanı” olarak planlanmış olması sebebiyle yapılaşmaya uygun alan bulunmadığı için Kestel Belediyesi söz konusu parsellerin bahçe mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir.

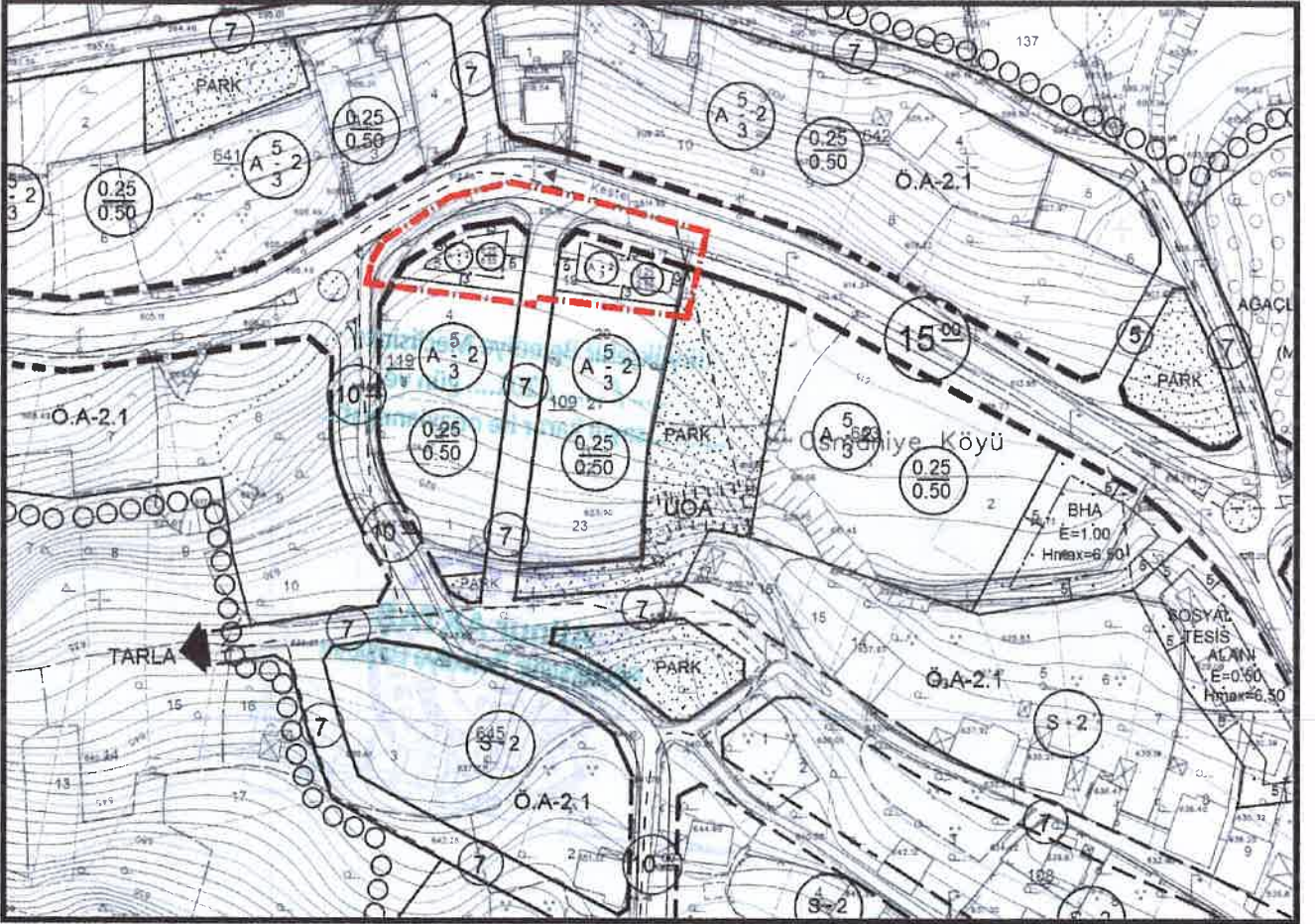
Söz konusu talep doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Osmaniye Mahallesi 109-119 Ada, 19-5 Nolu Parseller 1/1000 Ölçekli Osmaniye Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmeden önce 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre Düzenleme Ortaklık Payı düşülerek uygulama görmüş ve onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da söz konusu parsellerin bir kısmı "Yol Alanı" olarak tanımlı olması sebebiyle yapılaşmaya uygun alan kalmamasından dolayı yaşanan mağduriyetin giderilmesine ilişkin Kestel Belediyesinin talebi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Osmaniye Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisinde; söz konusu parsellerin 7 metre en kesitli Yaya Yoluna cepheli kısımlarında 5 metre, diğer yönlerde 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış olup yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Bilgilerinize arz olunur.

KENTTASARIM

ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

Sayım TEMEL

A. Grubu

Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17823-Y.Ü.

Plan İşlem Numarası

UIP-744,9.....

KESTEL BELEDİYE MECLİSİNİN

02 / 04 / 2018 gün

70 sayılı

Kararı ile uygun görülmüştür.

Semra CAN
Meclis Katibi

İsmail ORHAN
Meclis Kâtibi



Büyükşehir Belediye Meclisince

28 / 05 / 2018 gün ve
1745 sayılı karar ile onaylanmıştır.

İ.C.
Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı