

**BURSA İLİ - KESTEL İLÇESİ**  
**H22D 10A 1B PAFTA – 326 ADA - 12 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**Mevcut Durum**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, H22d 10a 1b pafta, 326 ada, 12 parsel 1/1000 ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ayrık nizam 3 kat KAKS=0.90 yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselin kuzeyinde aynı yapılanma koşullarında konut alanları, güneyinde cami alanı planlanmış durumdadır.

Parselin doğusunda 7 m yol planlanmış olup parsel bu yoldan cephe almaktadır. 7 m yol halihazırda açık durumdadır.

Plan değişikliğine konu, 326 ada, 12 parsel Vanimehmet Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Alan Kestel İlçe merkezinin güneyinde ve ilçe merkezine 450 m mesafededir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parsellerin bulunduğu alanda güneydoğu yönünde azalan %5'in altında bir eğim bulunmakta olup alan düz bir topografyaya sahiptir. Parselin ortalama rakımı 121 m civarındadır.

Bölgeye ait onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda parselin bulunduğu alan Yerleşime Önlemlili Alan-1 (ÖA-1) olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

326 ada, 12 parsel halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



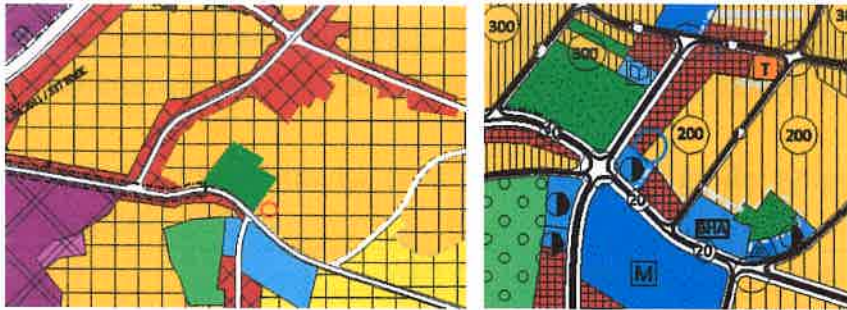
326 ada, 12 parsel (Google earth'den alınmıştır)

Plan değişikliğine konu 326 ada, 12 parsel özel mülkiyette olup tapu alanı 655,94 m<sup>2</sup>'dir.

### Üst Ölçekli Plan Durumu

Plan değişikliğine konu 326 ada, 12 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır.

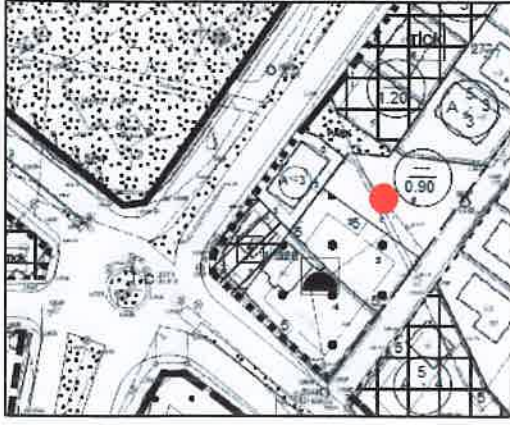
Söz konusu parseller 1/5000 ölçekli Kestel Nazım İmar Planında kısmen 200 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında kısmen de tali iş merkezleri alanında kalmaktadır.



1/25000 ölçekli nazım imar planı örneği

1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

Alan 1/1000 ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ayrık nizam 3 kat KAKS=0.90 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır.



1/1000 uygulama imar planı örneği

### Gerekçe

Plan değişikliği; 326 ada, 12 parselin zemin katında ticaret kullanımının yer almasına olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

### Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 326 ada, 12 parselin imar hatları, ulaşım bağlantıları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın kullanımı konut alanından çıkartılarak ticaret+konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin doğusunda yer alan 326 ada, 11 parsel ile 12 parsel sınırı kadastral sınıra oturtularak uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesi hedeflenmiştir. 11 parselde 12 parsel cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi imar hattındaki düzenlemeye bağlı olarak 5 m korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme ile 326 ada, 12 parselde zemin katta ticaret kullanımının yer alması hedeflenmiştir. Zemin üstü katlar konut amaçlı kullanılacaktır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile bölgede arazi kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

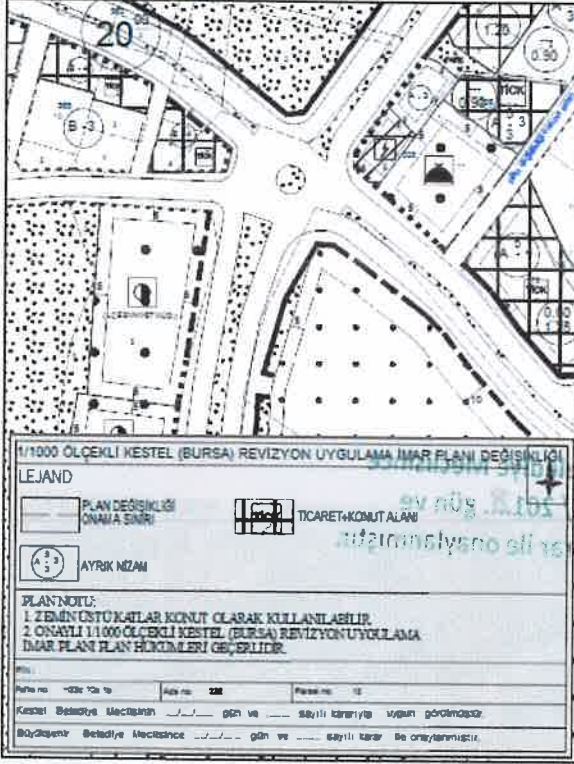
	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Konut alanı	689	0
Ticaret+konut alanı	0	656
Cami alanı	1295	1328

- Alan hesabı 326 ada, 11-12 parsel alanları üzerinden yapılmıştır.





Mevcut uygulama imar planı



uygulama imar planı değişikliği

Yapılan düzenleme ile bölgede yapı yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Parselin zemin katının ticaret olarak kullanılacak olması nedeniyle bölgede yerleşik nüfus yoğunluğu azaltılmış olacaktır.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1. Zemin üstü katlar konut olarak kullanılabilir.
2. Onaylı 1/1000 ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Bilginize arz ederim.

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Plancı  
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802  
Besak Cad. Başak Han 26/24  
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

Plan İşlem Numarası  
UIP-26201,15

KESTEL BELEDİYE MECLİSİNİN  
...02/07/2018... gün  
...128... sayılı  
Kararı ile uygun görülmüştür.

Senem ZECAN  
Meclis Katibi

İsmail ORHAN  
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince  
26. / 07 / 2018. gün ve  
2020. sayılı karar ile onaylanmıştır.



Yapılan işlemler hakkında bilgi için  
Kestel Belediyesi Başkanlığı  
Kestel Belediyesi Başkanlığı