

**KESTEL NAZIM İMAR PLANI;
KALE MAHALLESİ, 183 ADA, 43-44-45-46 NOLU PARSELLERE AİT
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 183 Ada, 43-44-45-46 Nolu Parseller, onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Belediyesi Nazım İmar Planında 300 kişi/ha Meskûn Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Kestel Belediyesi, 183 Ada, 46 Nolu Parselin imar uygulamasına tabi tutulması ve söz konusu parselin maliklerince meri plan ve imar yönetmeliği doğrultusunda hazırlatılan mimari projeler ile inşaat ruhsatına başvurması neticesinde; Kestel Kalesi ve Çevresinin silüetini bozan; parselin iki imar yoluna da cepheli olması ve iki imar yolu arasındaki kot farkından kaynaklanan büyük kütleler ortaya çıktığını tespit etmiştir.

Söz konusu parsel ve benzer imar koşullarına sahip komşu diğer parsellerde de bu tür yapılaşmaların ortaya çıkmasını ve silüetin olumsuz etkilenmesini engellenmesi ile parsel maliklerinin bu değişiklik ile imar haklarının bir nebze telafi edilmesi amacıyla talep edilen uygulama imar planı değişikliğinde fonksiyon değişikliği de söz konusu olması nedeniyle Kestel Belediyesi, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine imar komisyonunca yapılan değerlendirmede 183 ada, 43-44-45-46 parselin Ticaret Alanı olarak ve imar hakkının 4 kat olarak değiştirilmesi, 46 parselin güneyindeki imar hattından 5 m yapı yaklaşma mesafesi önerilmesi ve yapı yaklaşma sınırının 9 parselin güneydoğusundaki uç noktayla birleştirilmesi ile parsellerin kuzey cepheden mahreç alması için cephe sembolü konulması şekliyle uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Söz konusu talep doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde 1/5000 Ölçekli Kestel Belediyesi Nazım İmar Planında; 300 kişi/ha Meskûn Konut Alanında kalan 183 Ada, 43-44-45-46 parseller Ticaret-Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.