

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı Bursa ili, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, H22-D-10-A-1-A pafta, 481 ada, 3 nolu parselin bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

Konumu ve Mevcut Durumu:

Plan değişikliği yapılan parsel Bursa-Ankara Karayolu'nun doğusunda yer alan Kestel Sanayi Bölgesinde, Kestel yerleşim alanının batısında yer almaktadır.

Parsel karayolundan Kestel giriş yoluna bağlanan kavşakta ve karayolundan sanayi alanına giren ana aksın batısındadır.

Parsel, Kestel yerleşim alanına 500m Kestel şehir merkezine ise 1,5km mesafededir.

Bursa-Ankara Karayolu'nun doğusunda Kestel yerleşim alanı, batısında sanayi bölgesi bulunmaktadır. Sanayi bölgesinin büyük bir kısmı gerçekleşmiştir.

Parselin batısındaki yola cepheli parselde özel okul tesisi inşaatı devam etmektedir.

Plan değişikliği önerilen parselin üzerinde ruhsatlı sanayi tesisi yer almaktadır.



Jeolojik Durum:

Plan değişikliği yapılan parsel Kestel yerleşim alanının plan amaçlı jeolojik-jeoteknik etüd raporunda Önemli Alanda (ÖA-1) kalmaktadır.

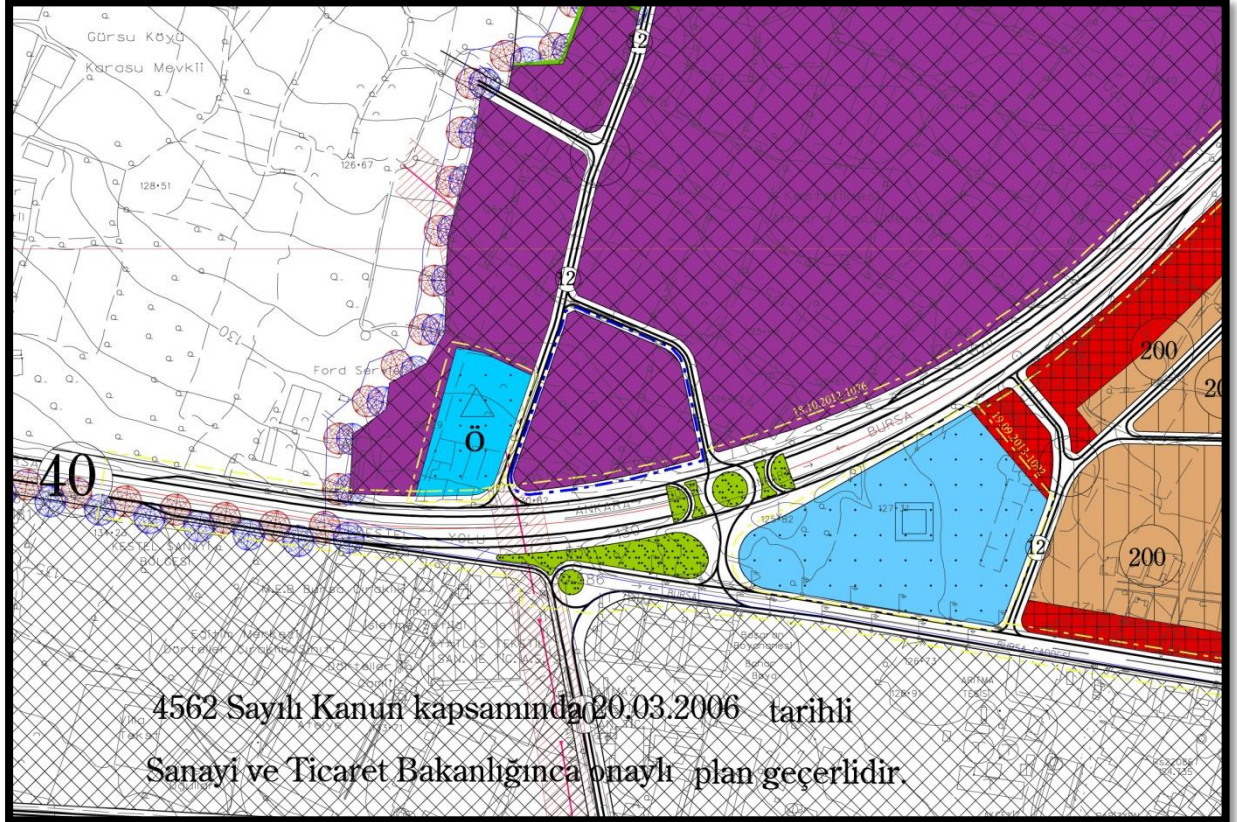
Alandaki yapılaşma koşulları ilgili zemin etüd raporunda belirtilmiştir.

Mülkiyet Durumu:

Söz konusu parselin tapu alanı 13340,97m²'dir. Parselin mülkiyeti özel mülkiyettedir.

Mevcut Plan Durumu:

1/5000 ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 481 ada, 3 nolu parsel sanayi alanı imarlıdır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan Değişikliği Gerekçesi:

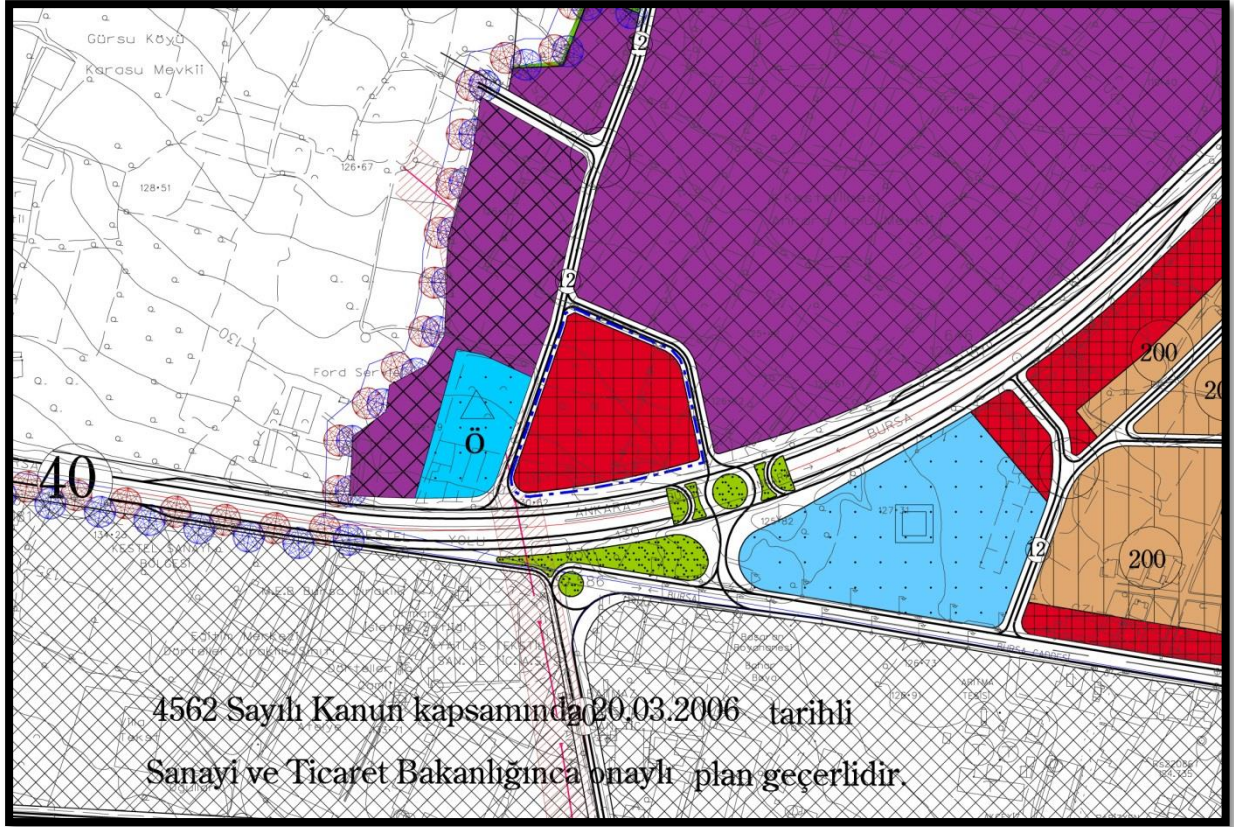
Parsel maliki karayoluna cepheli olan ve Kestel yerleşim alanına ulaşan kavşakta yer alan parselinin konumunu dikkate alarak hem karayoluna hem Kestel yerleşim alanına hizmet vermek üzere parsel üzerinde ticari amaçlı bina inşa etmeyi düşünmektedir.

Parsel maliki parsel üzerindeki mevcut sanayi amaçlı binayı yıkmayı da taahhüt etmektedir.

Planlama:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile söz konusu parsel ticaret alanı olarak planlanmıştır.

Alandaki yapılaşma koşulları alanda yer alacak kapsamlı ticari fonksiyonlar düşünülerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmiştir.



1/5000 ölçekli öneri plan durumu

Plan değişikliği nüfus yoğunluğunda artış yapılmaması, karayoluna ve Kestel yerleşim alanına hizmet verecek ticari amaçlı tesise yönelik olması nedeniyle İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.