

## **KESTEL NAZIM İMAR PLANI; 174 ADA, 6-9 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 174 Ada, 6-9 Nolu Parseller, 567,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında 174 Ada, 9 Nolu Parsel “Ticaret Alanı (Üst katlarda konut yapılabileceğine dair plan notu bulunmaktadır.)”, 6 Nolu Parsel “300 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

174 Ada, 6-9 Nolu Parsellerin maliki aynı kişi olduğundan ve bitişik olan parsellerinde farklı kullanımlar tanımlı olduğundan dolayı fonksiyon değişikliği yapılarak 6 Nolu Parselindeki yapılanma koşulunun da 9 Nolu Parselde olduğu gibi zemin katta ticaret fonksiyonu, üst katlarda konut kullanımı yer alabilmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda gerekli incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; 174 Ada, 6-9 Nolu Parsellere ait Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### **KONUM**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 174 Ada, 6-9 Nolu Parseller; Ankara Bulvarının 640 metre güneydoğusunda konumlanmış olup, 174 Ada, 9 Nolu Parsel Cuma Caddesine, 174 Ada, 6 Nolu Parsel Ünlü Sokağa cepheli konumdadır.

**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**



### **YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

Plan değişikliğine konu Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 174 ada, 6-9 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.





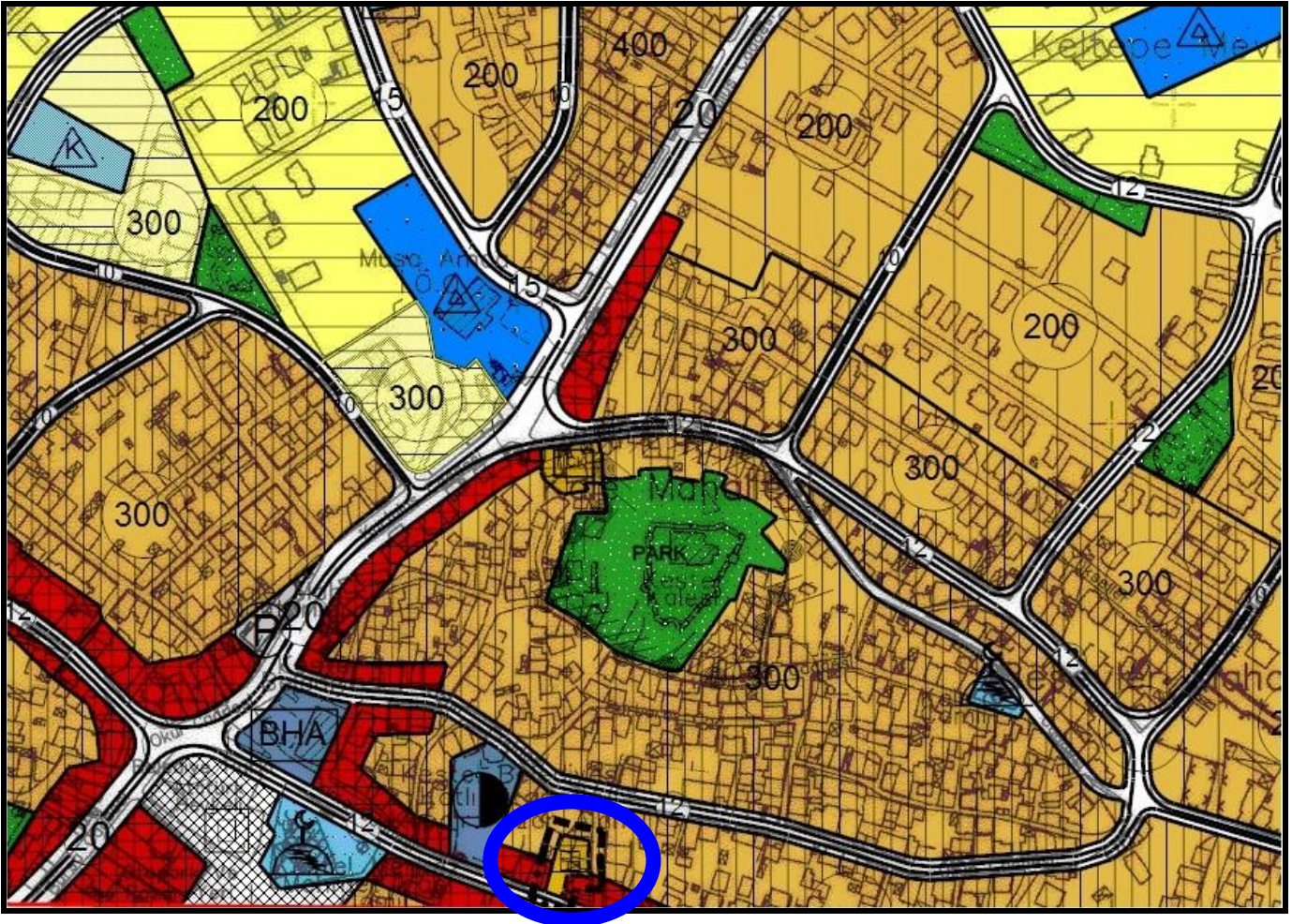


### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 174 Ada, 6 ve 9 Nolu Parsellerin aynı kişiye ait olması ve her iki parselde de zemin katta ticaret kullanımı, üst katlarda konut kullanımının yer alabilmesi için 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde 174 Ada, 9 Nolu Parselde onaylı planda zemin katta ticaret, üst katlarda da plan notuna istinaden konut kullanımı yer alabildiğinden; yürürlükte bulunan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre “Ticaret-Konut Alanı (TİCK)” olarak düzenlenmiştir. 174 Ada 6 Nolu Parselde 9 Nolu Parselle hem aynı kişiye ait olması hem de zemin kata ticaret kullanımının eklenerek plan genelinde konut alanlarında yoğunluk azaltıcı nitelikte olacağından “Ticaret-Konut Alanı (TİCK)” olarak düzenlenmiştir.

**Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi**



**Tablo1: Arazi Kullanım Kararları Değişimi**

Kullanımlar	Meri Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
300 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	266,72	0,00	-266,72
Ticaret-Konut Alanı	301,07	567,79	+266,72
<b>Toplam Alan</b>	<b>567,79</b>	<b>567,79</b>	<b>0,00</b>

Plan değişikliği önerisi plan genelinde konut ve nüfus yoğunluğu azaltıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.