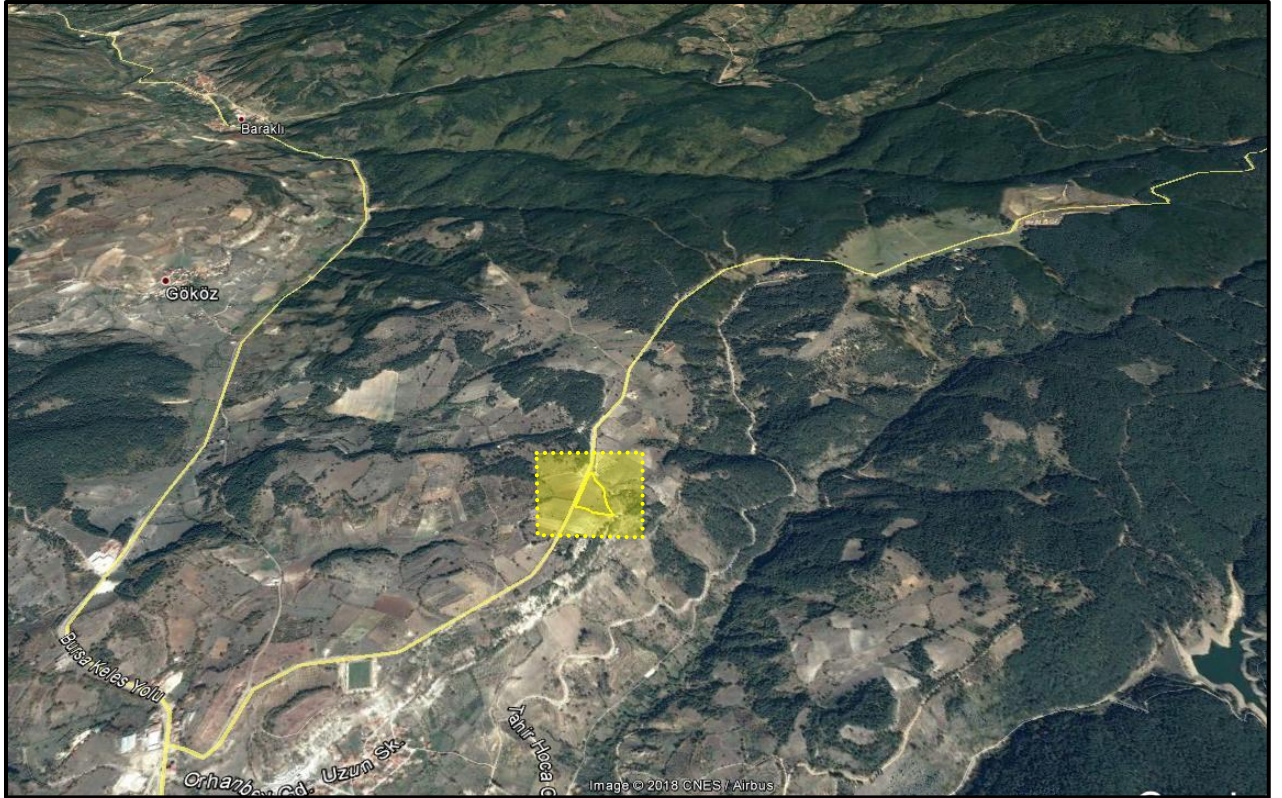


KELES İLÇESİ, YENİCE MAHALLESİ, 131 ADA 1 PARSELDE ‘KIRSAL TURİZM ALANI’ AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Keles İlçesi, Yenice Mahallesi sınırları dâhilinde olan I22A10B- I22A10C Paftalar, 131 ada 1 parselde “Kırsal Turizm Alanı” amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu parselin “(Kırsal) Turizm Alanı” olarak planlanmasının amacı; alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek ve kamp alanları oluşturmaktır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama alanı Yenice Mahallesi sınırları içinde, Keles ilçe merkezinin yaklaşık 13.5 km güneydoğusunda, Keles ilçe merkezinin 1,30 km kuzeydoğusunda, Bursa-Keles yolunun yaklaşık 1,60 km batısında konumlanmaktadır. Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Planlama alanı 16.406,00 m² büyüklüğündedir.



Planlamaya Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanda eğim oranı düşüktür. Arazide ortalama eğim %0-5 arasındadır.

Yükseklik Durumu:

Arazide yükseklik kuzeydoğudan güneybatıya doğru artmaktadır.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı yükseltinin güneybatıya doğru artmasından parsellerin bakı yönü kuzeydoğudur.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

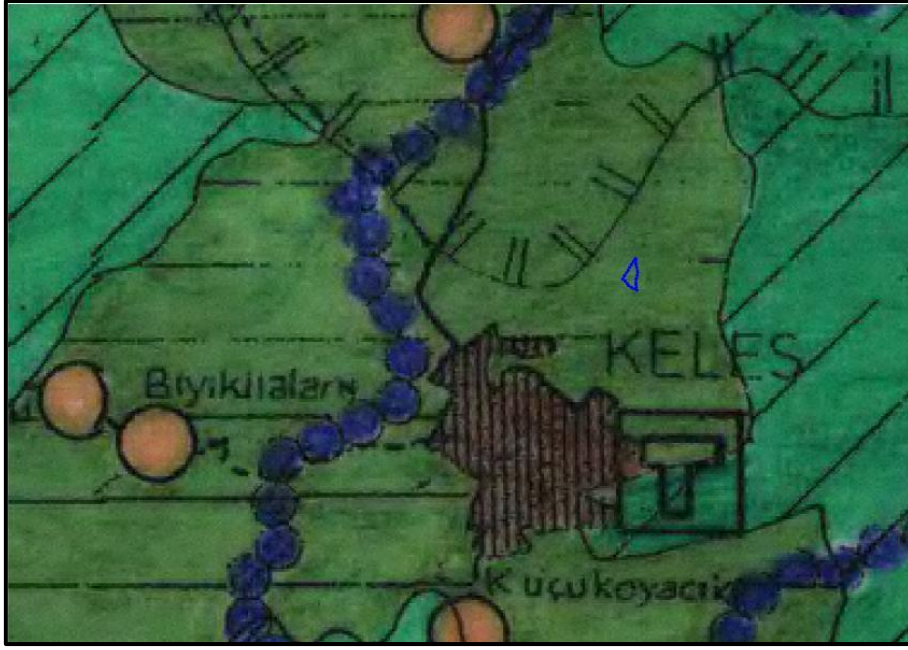
Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

131 ada 1 parselin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

- **Planlama alanı 1/100.000 plan durumu:** Planlamaya konu 131 ada 1 parsel Bursa 1998 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Diğer Tarım Alanı" olarak planlı durumdadır.



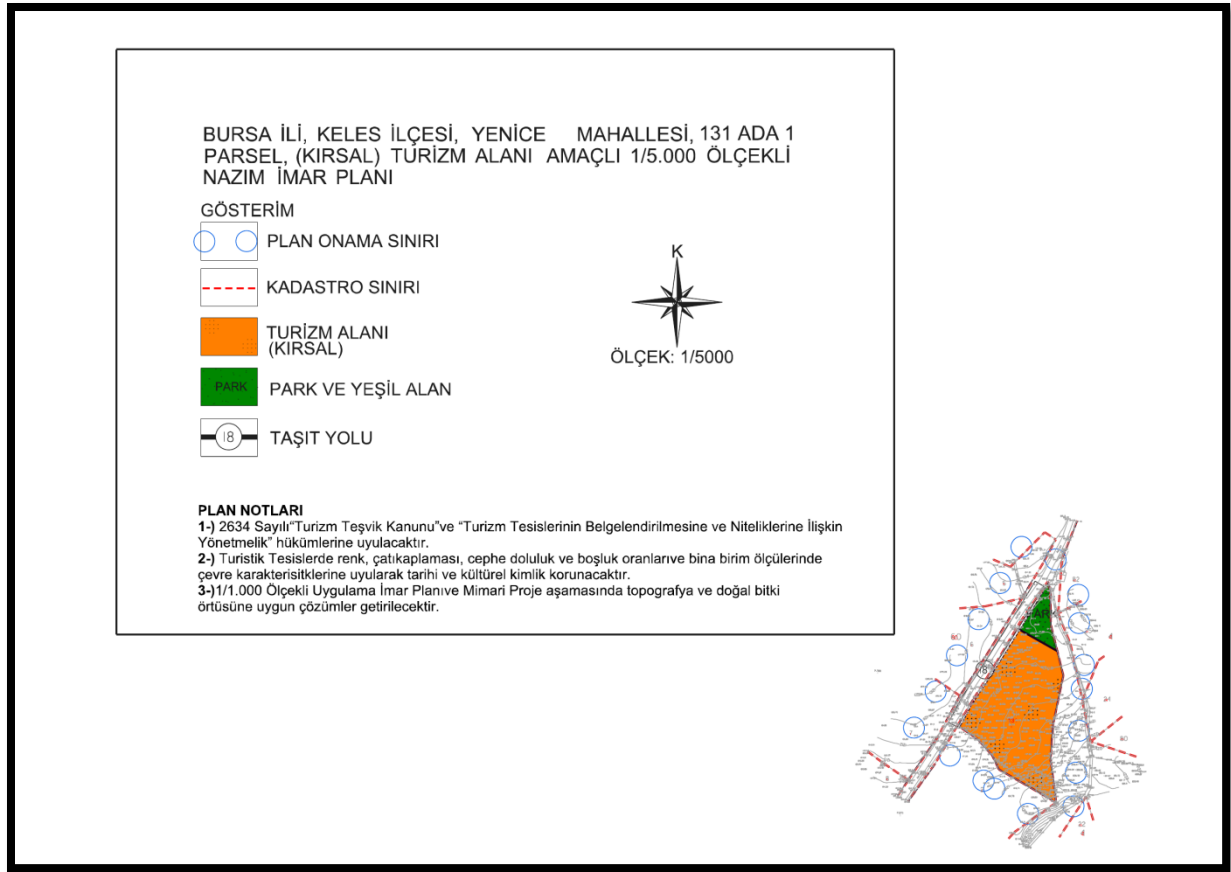
Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

- **Planlama alanı 1/5.000 plan durumu:** Planlamaya konu 131 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin yürürlükte herhangi bir 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararı bulunmamaktadır.
- **Planlama alanı 1/1.000 plan durumu:** Söz konusu alanın 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planı mevcut değildir.

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Parsel alanının Keles ilçe merkezine yakın bir mesafede olması dolayısıyla bölgede turizm faaliyetlerinin canlanmasının kırsal yerleşim açısından da büyük bir önem taşımaktadır.

Parsel maliki; söz konusu alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek ve kamp alanları oluşturmak hedefi ile ilgili “Kırsal Turizm Tesisi” yapmak istemektedir. Alanda yatak başına minimum 10 m² yeşil alan ayrılması gerektiği düşünülerek parselin kuzeydoğusunda 1526 m² yeşil alan düzenlemesi yapılmıştır. Alanın batısından geçen kadastral yol sınırları genişletilerek 18 metrelik taşıt yolu düzenlemesi yapılmıştır. Parselin kalan kısmı ise (Kırsal)Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Alana ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda detaylandırılacaktır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı kullanımı:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
TURİZM ALANI (KIRSAL)	0	0,00%	14155,11	86,28%
PARK ALANI	0	0,00%	1526,34	9,30%
TARIM ALANI(PLANSIZ ALAN)	16406	100,00%	0	0,00%
YOL	0	0,00%	724,55	4,42%
TOPLAM ALAN	16406	100,00%	16406	100,00%

PLAN NOTLARI:

- 1-) 2634 Sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 2-) Turistik Tesislerde renk, çatı kaplaması, cephe doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır
- 3-) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Mimari Proje aşamasında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.