

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
GÖZEDE MAHALLESİ 114 ADA 55, 56, 57 VE 58 PARSELLERE
AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

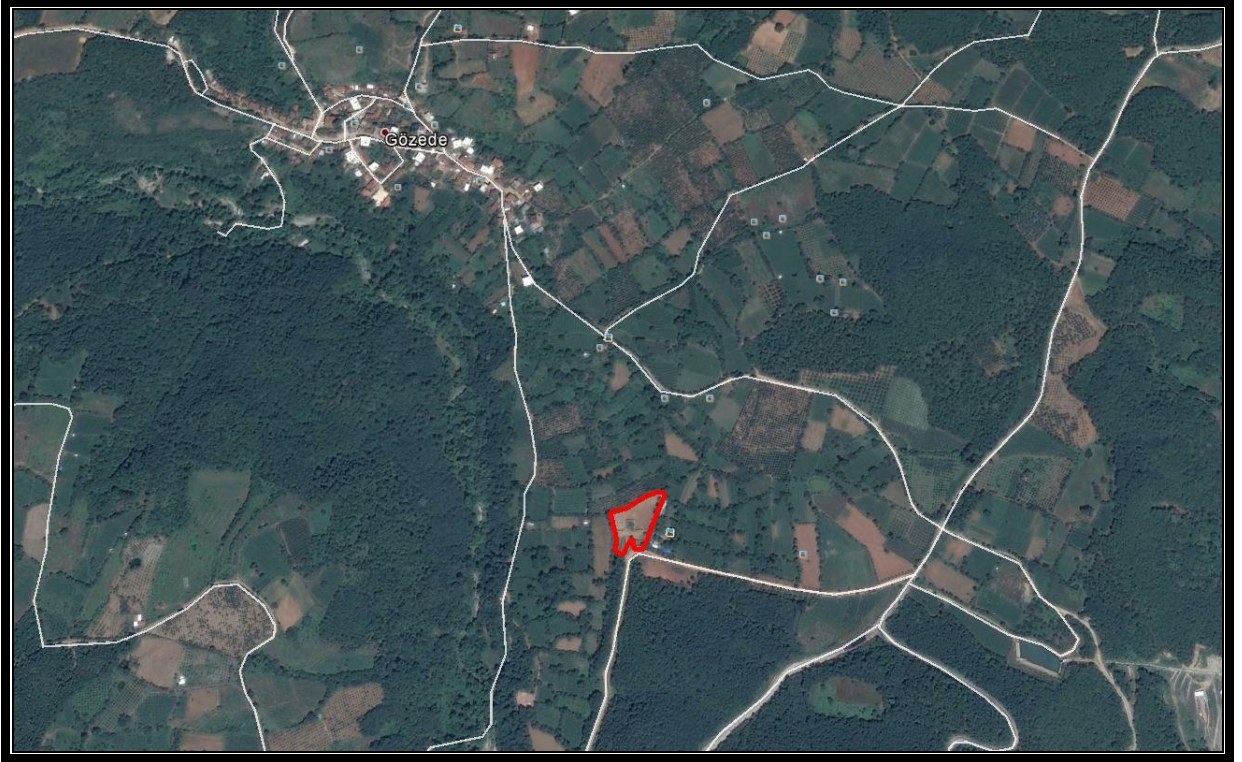
1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Kestel ilçesi, Gözede mahallesinde 1/5000 ölçekli H22-C-11-B paftasında,

X=4 446 100 - 4 446 300,

Y= 439 400 - 439 600, koordinatları arasında kalan yaklaşık 4103.040 m²'lik bir alandır. Planlama alanı Gözede Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin güney-doğusunda, Uludağ'ın kuzeyinde, Kestel ilçe merkezinin güney-doğusunda, Gözede Köy yerleşik alanının kuş uçuşu 750 metre güney-doğusunda bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu 114 ada 55, 56, 57 ve 58 parseller Gözede Mahallesi sınırları içerisinde köy yerleşik alanının kuş uçuşu 750 metre güney-doğusunda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde orman ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Tarımsal üretim kapasitesi düşük olan eğimli taşınmazın, bölgenin kalkınmasına katkı sağlaması ve bölgenin potansiyelinin değerlendirilmesi amacıyla kırsal turizm yatırımlarına olanak sağlaması için “Günübirlilik Tesis Alanı” olarak planlanması hedeflenmektedir.

6.2.13.2. GÜNÜBİRLİK TURİZM

6.2.13.2.a. Planlama bölgeleri dışında turizme yönelik olarak sadece günübirlik tesis ve kamp alanları yer alabilir. Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz. Ancak konaklama hizmetini sağlamak amacıyla kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı geçici nitelikli günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları, plaj kabini ve benzeri tesisler yapılacaktır.

6.2.13.2.b. Bu alanlarda çadırli konaklama tesisleri için yoğunluk 70 çadır/hektardır.

6.2.13.2.c. Bu alanlarda ilgili yasa ve yönetmeliklerde tanımlanan ortak kullanımlara yönelik ve 6.2.13.2.a. maddesinde tanımlanan sabit tesisler için, en fazla;

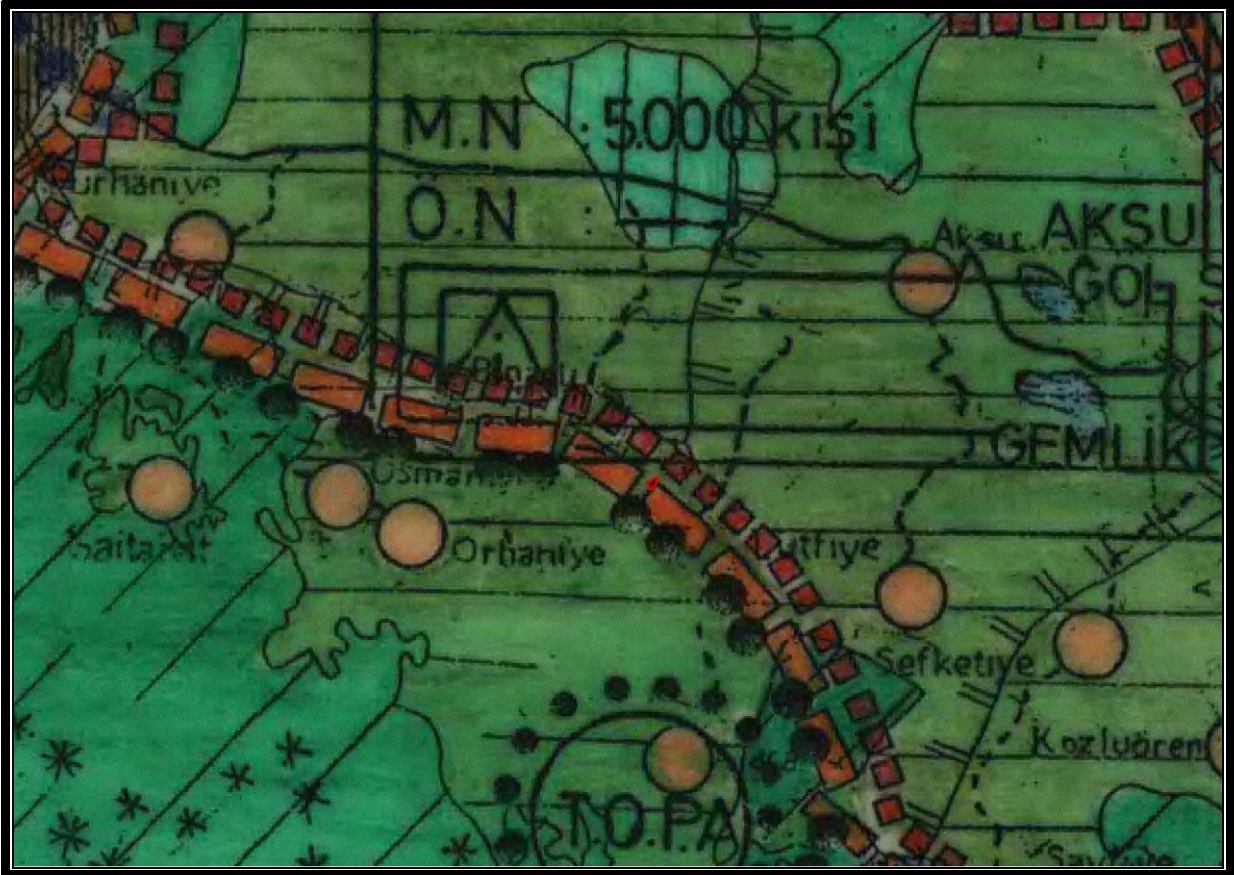
Emsal (E) : 0.05,

Yükseklik (H) : 4.50 m., 1 kat olacaktır.”

3.MEV CUT İMAR DURUMU

Bahse konu parsel 1/100000 Çevre Düzeni Planında "Diğer Tarım" alanında kalmaktadır. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Mevcut 1/1000 000 Çevre Düzeni Planı.

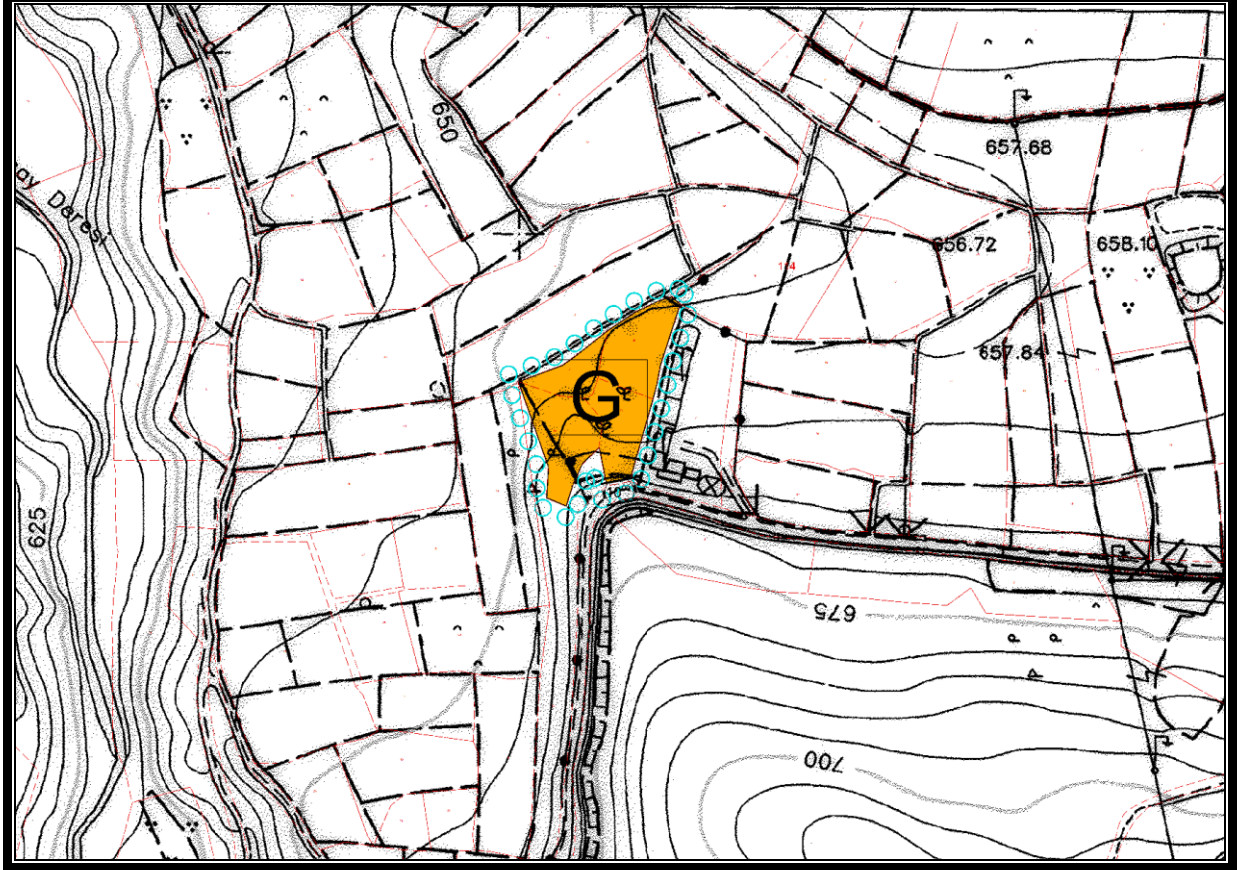


Planlamaya konu alan 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan ile 114 ada 55, 56, 57 ve 58 parseller “Günübirlık Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Planlamaya konu taşınmazların halihazır da cephe aldığı kadastral yol 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır. Yapılan değışiklik nüfus artışına neden olmadığı için ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.



Mevcut plan ve öneri plan değışikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Diğer Tarım Alanı	4091.117	-----
Günübirlık Tesis Alanı	-----	4091.117
TOPLAM	4091.117	4091.117