

BURSA İLİ-KESTEL İLÇESİ-KOZLUÖREN MAH.
H22C 08C - H22C 13B PAFTA
108 ADA, 2 PARSEL; 109 ADA, 24 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ,
108/109 ADA, 2/24 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ-KESTEL İLÇESİ-KOZLUÖREN MAH.
H22C 08C - H22C 13B PAFTA
108 ADA, 2 PARSEL; 109 ADA, 24 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanının Konumu

Planlamaya konu 108 ada, 2 parsel ile 109 ada, 24 parseller Bursa İli, Kestel İlçesi Kozluören Mahallesi tapulama sahasında kalmaktadır. Parseller Bursa-Eskişehir Yolu (E90) üzerinde, Kozluören yerleşik alanının kuzeydoğusunda yer almaktadır.

Parsellerin bulunduğu bölge Kestel merkeze kuş uçuşu 15,5 km, İnegöl merkeze 13,5 km, Kozluören merkeze 3 km mesafededir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Mevcut Durum

Planlamaya konu 108 ada, 2 parsel ile 109 ada, 24 parseller halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Alanda güneybatı yönünde azalan %10 civarında bir eğim bulunmakta olup alan yapılaşmaya uygundur. Parsellerin üzerinden kuzeybatı-güneydoğu istikametinde enerji nakil hattı geçmektedir.

Parsellerin bulunduğu bölgeye ana ulaşım Bursa-İnegöl Yolundan sağlanmaktadır. 109 ada, 24 parsel Bursa İnegöl yoluna cepheli konumdadır. Diğer parselde ulaşım Bursa-İnegöl Yolundan Eski İnegöl Yoluna geçişi sağlayan kavşak ile bölgedeki kadastral yollarla sağlanmaktadır.

Kadastral Durum

108 ada, 2 parsel ile 109 ada, 24 parseller arsa vasfında olup özel mülkiyettedirler. 108 ada, 2 parsel 15.789,31 m²; 109 ada, 24 parsel 28.648,38 m² olmak üzere toplam alanları 44.437,69 m²'dir.

Üst Ölçekli Plan Durumu

Planlamaya konu parseller 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında planlama bölgeleri sınırları dışında, "Diğer Tarım Alanları" lejandı ile tanımlanan bölgede kalmaktadır.



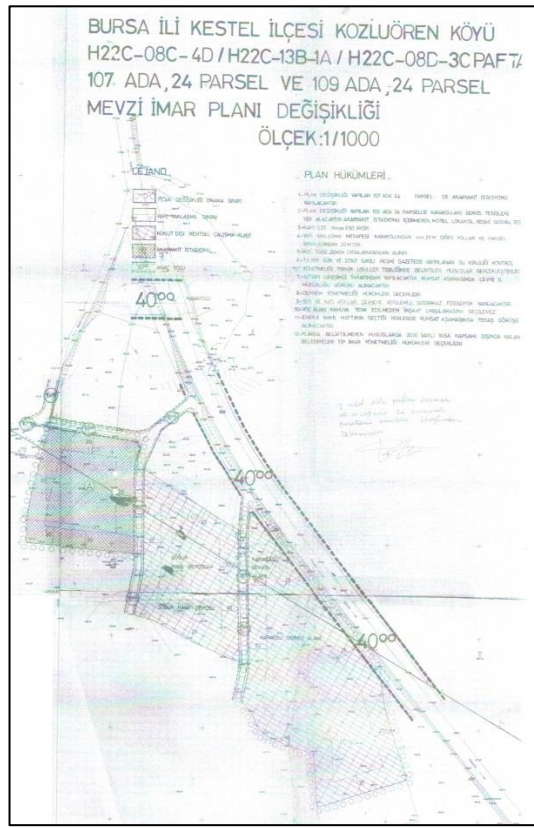
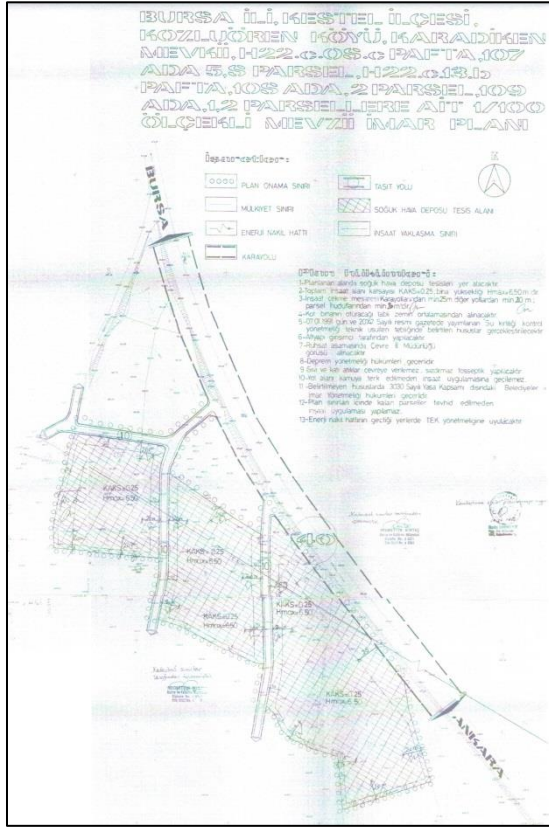
1/100000 ölçekli çevre düzeni planı örneği

Mevcut Plan Durumu

Planlamaya konu 108 ada, 2 parsel ile 109 ada, 24 parsellerde, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde, mülga İl İdare Kurulunun 20.06.1996 tarih ve 229 sayılı kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile bu planda mülga İl İdare Kurulunun 11.06.1998 tarih ve 198 sayılı kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bulunmaktadır.

20.06.1996 tarih ve 229 sayılı kararla onaylanan uygulama imar planında parseller KAKS:0.25 Hmax=6.50 yapılanma koşullu soğuk hava deposu tesis alanı olarak planlanmıştır.

11.06.1998 tarih ve 198 sayılı kararla onaylanan plan değişikliği ile 109 ada, 24 parsel konut dışı kentsel çalışma alanı'na (karayolu servis alanı) alınmıştır. Yapılanma koşulları KAKS:0.20 Hmax=6.50 m'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri karayolundan 25 m, diğer yol ve komşu parsellerden 20 m olarak belirlenmiştir.



20.06.1996 tarih ve 229 sayılı ile onaylı plan örneği

11.06.1998 tarih ve 198 sayılı ile onaylı plan değ. örneği

Gerekçe

1/5000 ölçekli nazım imar planı; 108 ada, 2 parsel ile 109 ada, 24 parsellerde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının nazım imar planına aktarılması amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda, hazırlanmıştır.

Plan Kararları

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına uygun olarak 108 ada, 2 parsel tarım ve hayvancılık tesis alanı (soğuk hava deposu), 109 ada, 24 parsel ise konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmıştır.

Parsellere ulaşım Bursa-İnegöl Devlet Yolu ile bu yol üzerinde mevcut kavşak noktasından Eski İnegöl Yolu ve Kozluören'ne ulaşım bağlantısı sağlayan yollardan

sağlanacaktır. Bu kapsamda 107 ada, 24 parsel ile 108 ada, 2 parsel ve 108 ada, 2 parsel ile 109 ada, 24 parsel arasındaki kadastral yollar 10 m olarak düzenlenmiş ve söz konusu yolların parsellerin kuzeyinde sürekliliği sağlanacak şekilde birbirine bağlanarak batıdan geçen Kozluören yoluna bağlantı oluşturulması hedeflenmiştir. Parsellerden Bursa-İnegöl Yoluna direk çıkışlar kaldırılmıştır.

Parseller üzerinden kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda geçen enerji nakil hattı plan üzerinde tanımlanmıştır. Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda uygulama ilgili kurum görüşü doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

Nazım imar planı önerisi, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının üst ölçekli plana aktarılması amacıyla hazırlanmıştır. Alanda uygulama 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

Bölgede BKKVKB Kurulu ekiplerince belirlenen 3. Derece Doğal Sit Alanı sınırı plan üzerinde gösterilmiştir.

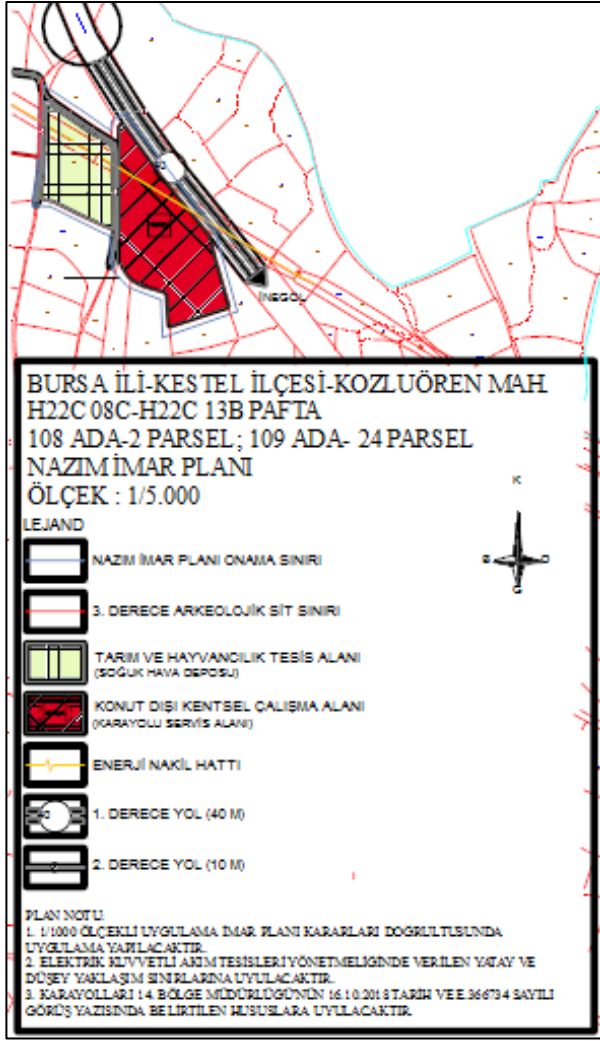
Planlama alanında iskan amaçlı kullanım yer almamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yaşayacak nüfus bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi arazi kullanım değerleri aşağıdaki gibidir.

KULLANIM	ALAN (m ²)
Tarım ve hayvancılık tesisi alanı (soğuk hava deposu)	14805
Konut dışı kentsel çalışma alanı (karayolu servis alanı)	28.723
Yol alanı	909
TOPLAM	44.437

1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
2. Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinde verilen yatay ve düşey yaklaşım sınırlarına uyulacaktır.
3. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 16.10.2018 tarih ve e.366734 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.



Nazım imar planı örneği

Bilginize arz ederim.