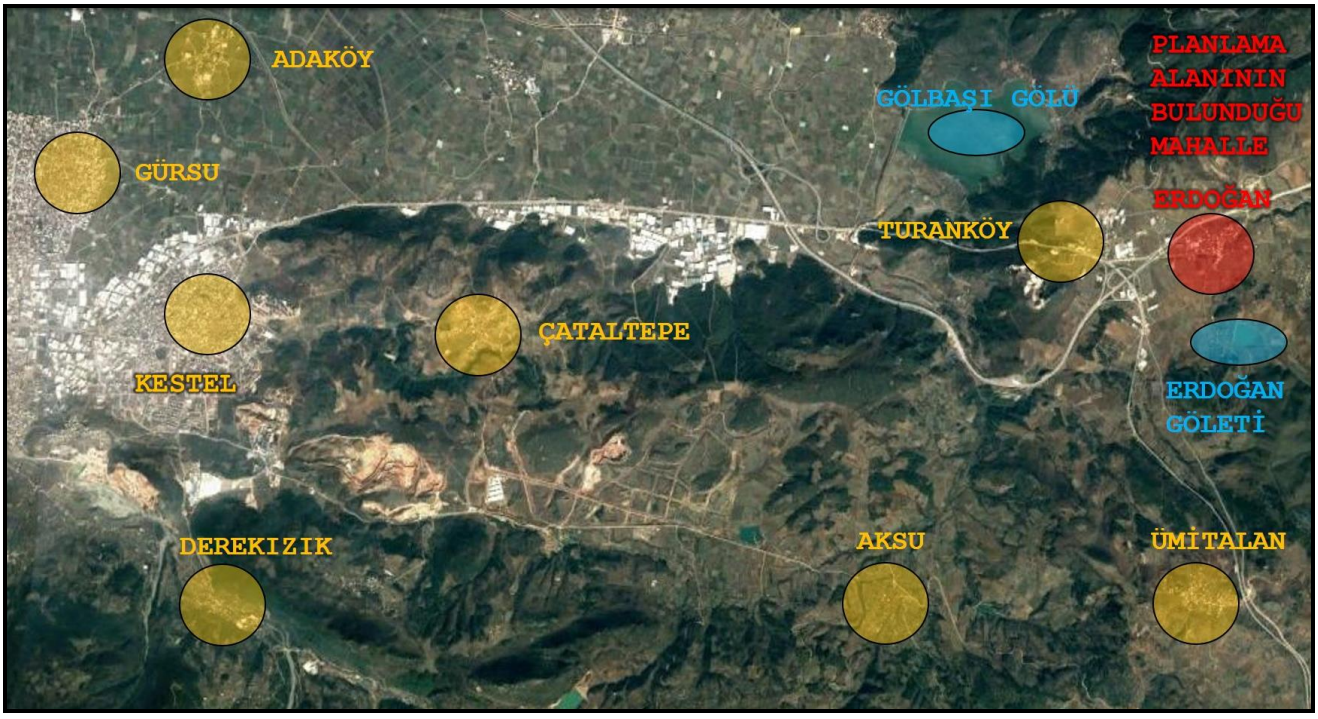
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

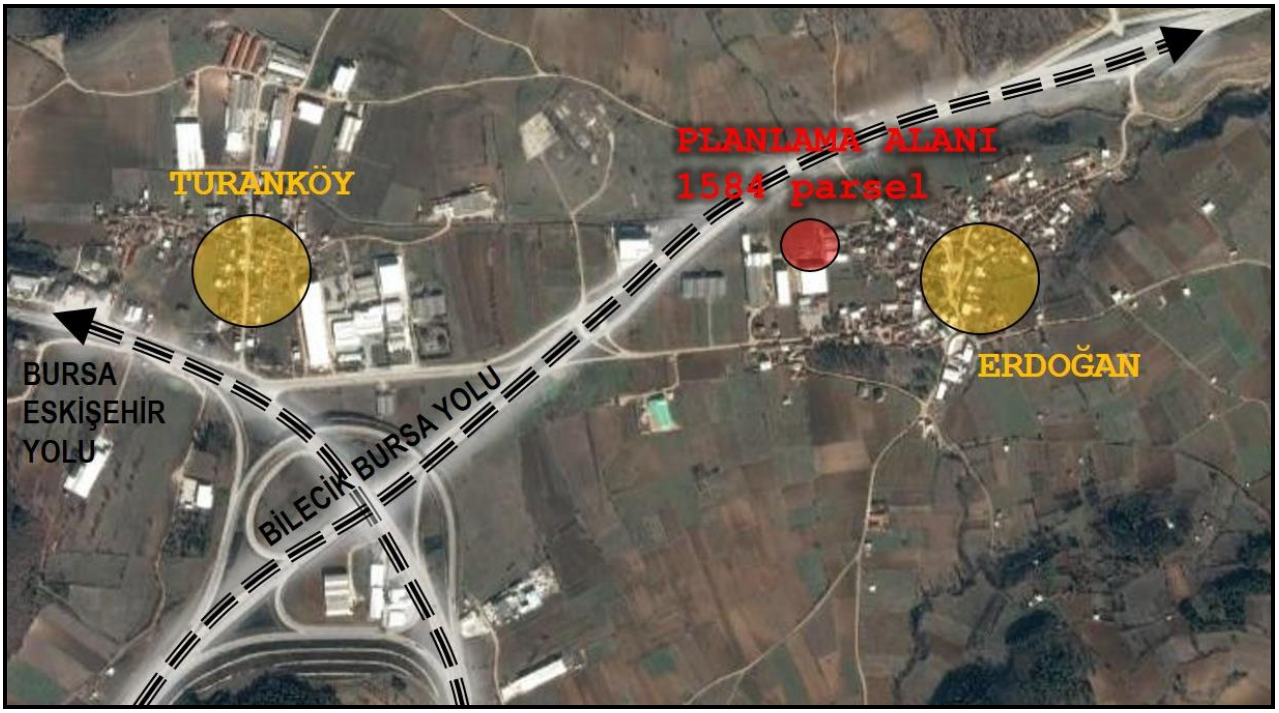
Bursa İli, Kestel İlçesi, Erdoğan Mahallesi, Kocaçukur Mevkii sınırlarında kâin ve tapunun 2 Nolu pafta (H22C03D4B ve H22C03D4C pafta), 1584 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın maliki tarafından, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında plan değişikliği yapılması talebinde bulunulmuştur. Yapılan talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa ili, Kestel İlçesi, Erdoğan Mahallesi sınırlarında, Kestel ilçe merkezine yaklaşık 14 km, Turanköy Mahallesine 1.5 km, Barakfakih Sanayi Alanına 6 km uzaklıkta bulunmaktadır.

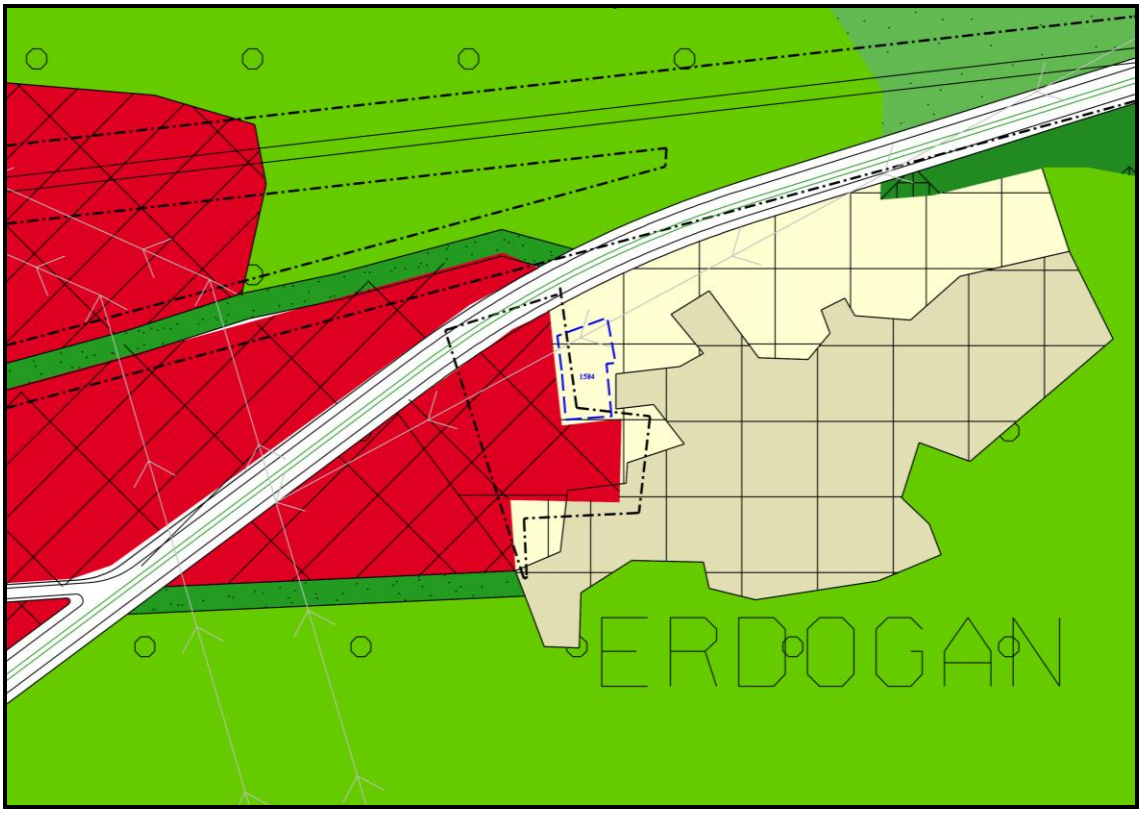


Planlama alanı; Bursa Çevre Yolunun (Bilecik Bursa Yolu) 150 m güneyinde yer almaktadır. Ayrıca söz konusu alanın, 1 km güneyinde Erdoğan Göleti bulunmaktadır.

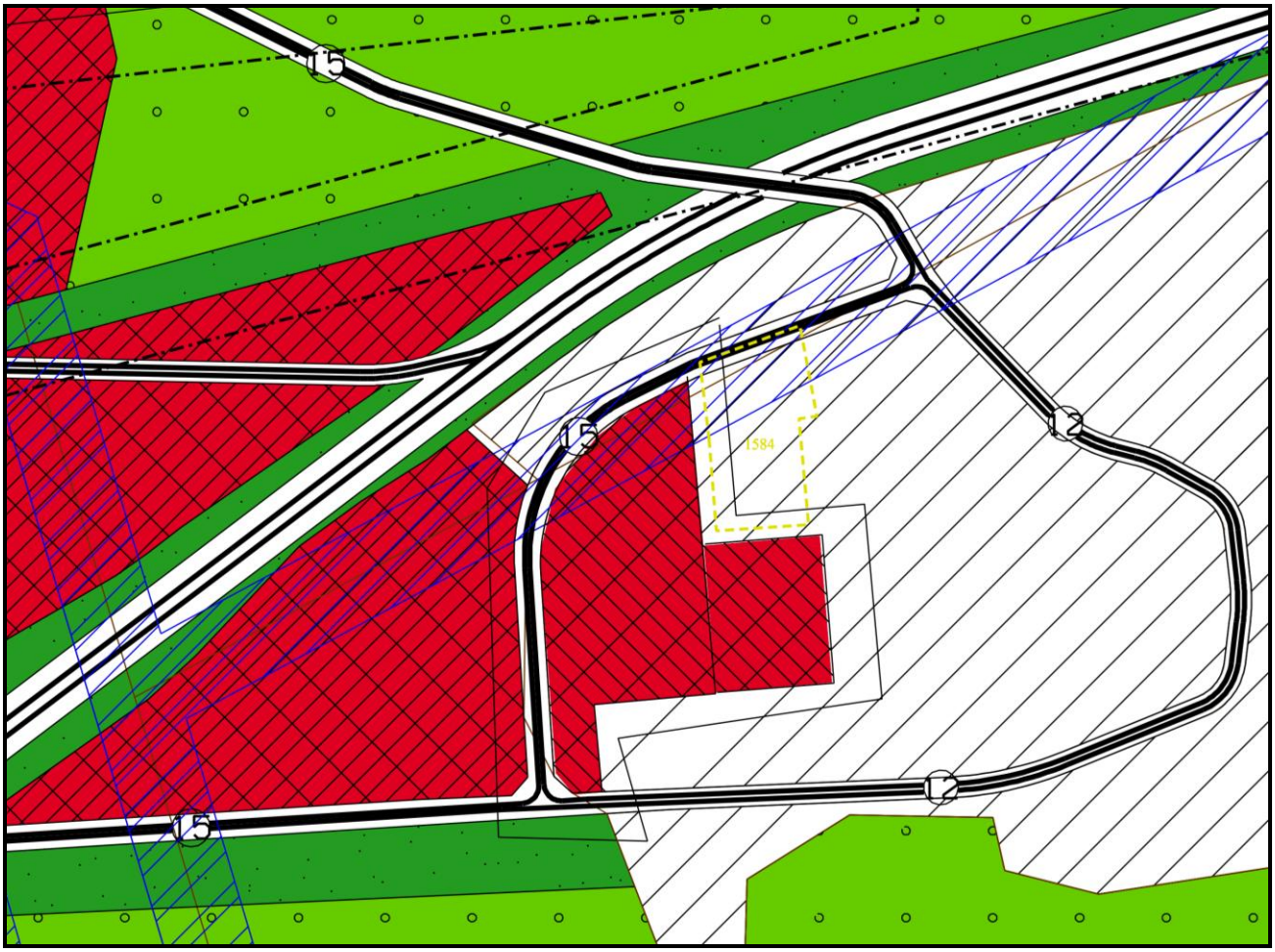


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

- Plan değişikliğine konu 1584 parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 687, 694 sayılı meclis kararı ile onaylanan Doğu Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ***"Köy Gelişme Alanı"*** olarak planlanmıştır.



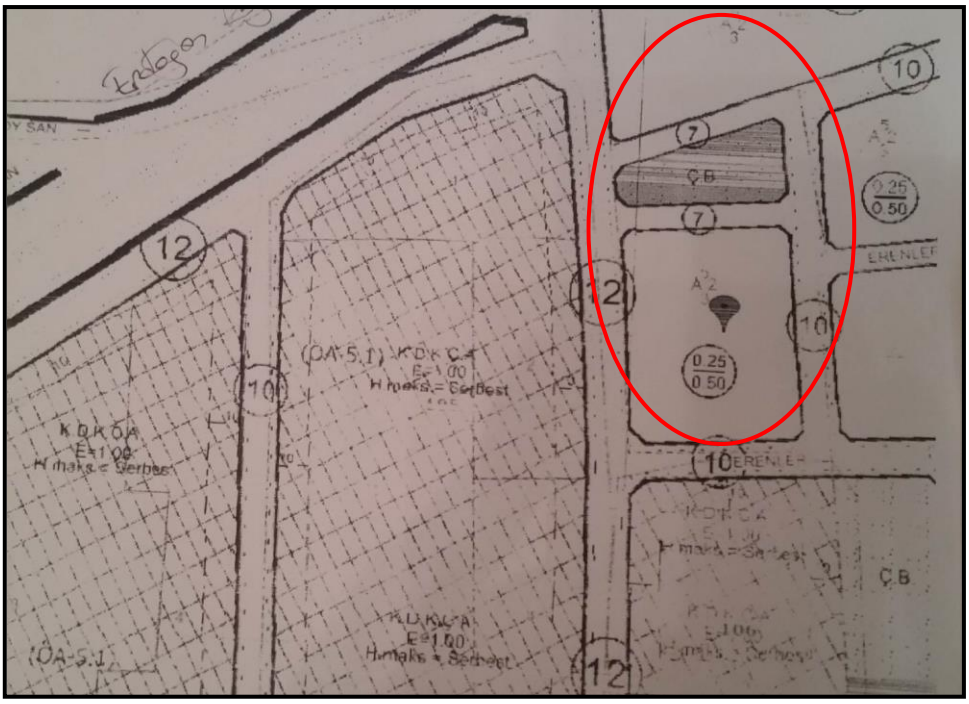
- Plan değişikliğine konu 1584 parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 694 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda ***"Köy Yerleşim Alanı"*** olarak planlanmıştır.



GEREKÇE

Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli planda Köy Gelişme Alanı, 1/5000 Ölçekli planda Köy Yerleşim Alanı olarak tanımlanan 1584 parselin 1/1000 Ölçekli Planı da bulunmaktadır. 1/1000 Ölçekli Planda KAKS:0.25, TAKS:0.50, Ayrık Nizam 2 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı, Çocuk Bahçesi, bir kısmı da 10m ve 12m enkesitli yol olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu parselin batı ve güney cephelerinde imar planları yapılarak gerçekleşmiş Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları bulunmakta olup, parsel maliki de hem bu dokunun devam etmesi, hem de 1/1000 ölçekli plandaki konut alanı olan alanının konut olarak verimli kullanılamamasından dolayı plan değişikliği talep etmektedir.



1/1000 Ölçekli Plan

Bu sebepten planlama hiyerarşisine göre, öncelikle üst ölçekli planlarda plan değişikliği yapılması zorunluluğundan; planlama alanının topografyasının elverişli olması, çevresinde ve komşuluğunda konut dışı kentsel çalışma alanlarının bulunması göz önüne alınarak, 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Erdoğan Mahallesi, Kocaçukur Mevkii sınırlarında kâin ve tapunun 2 Nolu pafta (H22C03D4B ve H22C03D4C pafta), 1584 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmının kullanımı çevresindeki konut dışı kentsel çalışma alanları ile uyumlu olarak 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ***"Köy Yerleşim Alanı"***ndan **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına"** dönüştürülmüştür.

1/5000 ölçekli plan değişikliğinde; plan değişikliği onama sınırı tüm parseli içerirken, plan değişikliği yapılan alan sadece 1/1000 ölçekli plandaki konut alanı olarak planlanan alanın kullanımının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak değiştirilmesi ile yapılmıştır.

Planlanan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı büyüklüğü 4751.53 m²'dir.

Saygılarımla arz ederim.