

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANI MEHMET MAHALLESİ,  
238 ADA, 1 NOLU PARSELE AİT;  
KESTEL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
ACIKLAMA RAPORU**

**KENTTASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK  
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.  
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304  
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA  
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

**Sayim TEMEL**  
A Grubu  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Oda Sicil No: 1259  
Dip.No: 17823-Y.Ü.

*Sayim Temel*  
Medis Katibi

*Yasin Burak GEZER*  
Yasin Burak GEZER  
Meclis Katibi

Plan İşlem Numarası:  
UIP-..2.6.2.0.1,31

Kestel Belediye Meclisi'nin  
03/01/2020 Tarih ve ..15..... Sayılı  
Kararı ile uygun bulunmuştur.

*Önder TANIR*  
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
23/06/2020 Tarih ve ..214..... Sayılı  
Kararı ile onaylanmıştır.

*Alinur AKTAŞ*  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## **BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANI MEHMET MAHALLESİ, 238 ADA, 1 NOLU PARSELE AİT; KESTEL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 238 Ada, 1 Nolu Parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu parsel 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında "KAKS:0.90, Ayırık Düzen 3 Kat (A-3) Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

238 Ada, 1 Nolu Parsel malikleri, parsellerinde tanımlı olan yapılanma düzeninin yeniden düzenlenmesini talep etmişlerdir. Söz konusu talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### **KONUM**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 238 Ada, 1 Nolu Parsel, Kestel Belediyesinin yaklaşık 830 metre doğusunda konumlanmış olup, kuzey yönünde Namık Kemal Caddesine, batı yönünde Petek Sokağına cepheli olup, köşe başı parsel niteliğindedir.

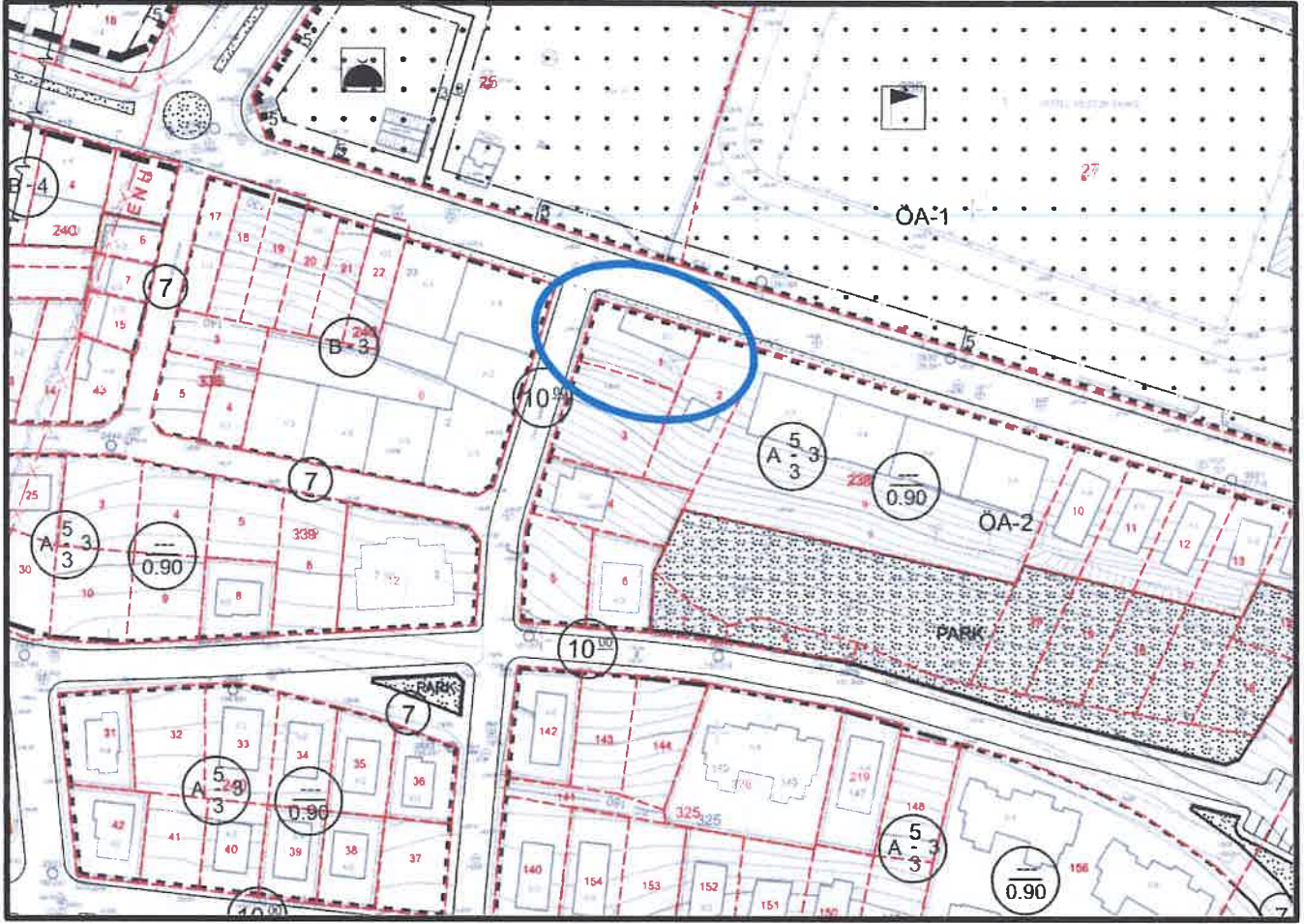
**Şekil 1: 238 Ada, 1 Nolu Parsel Konumu**



### **YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 238 Ada, 1 Nolu Parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında; 238 Ada, 1 Nolu Parsel "Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, TAKS:---, KAKS:0.90, Ayırık Düzen 3 Kat (A-3) Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

**Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı****GEREKÇE**

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 238 Ada, 1 Nolu Parsel malikleri parsellerinde tanımlı olan yapılanma düzeninin yeniden düzenlenmesini talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- 238 Ada, 1 Nolu Parselin 374,09 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip olduğu,

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında; 238 Ada, 1 Nolu Parsel "Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, TAKS:---, KAKS:0.90, Ayrık Düzen 3 Kat (A-3) Konut Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- Parselin mevcut KAKS değerine göre inşaat alanının 374,09 x 0.90 = 336,68 m<sup>2</sup> olduğu,

- Parsel; Ayrık Düzen yapılanma koşullarına göre oluşturulmuş parsel boyutlarına sahip olduğu, Ayrık Düzen yapılanma koşullarına göre ifrazının mümkün olmadığı,

- 238 Ada, 1 Nolu Parselin ifraz edilebilmesi için parsel arasında ifraz hattının oluşturulması gerektiği,

- Parselde mevcutta bulunan toplam inşaat alanının artırılmaması için, yapı yaklaşma mesafelerinin tanımlanarak, yapı düzeninin Blok Düzen olarak tanımlanıp, kat adedinin ve KAKS değerinin aynen korunması gerektiği,

Tespit olunmuştur.

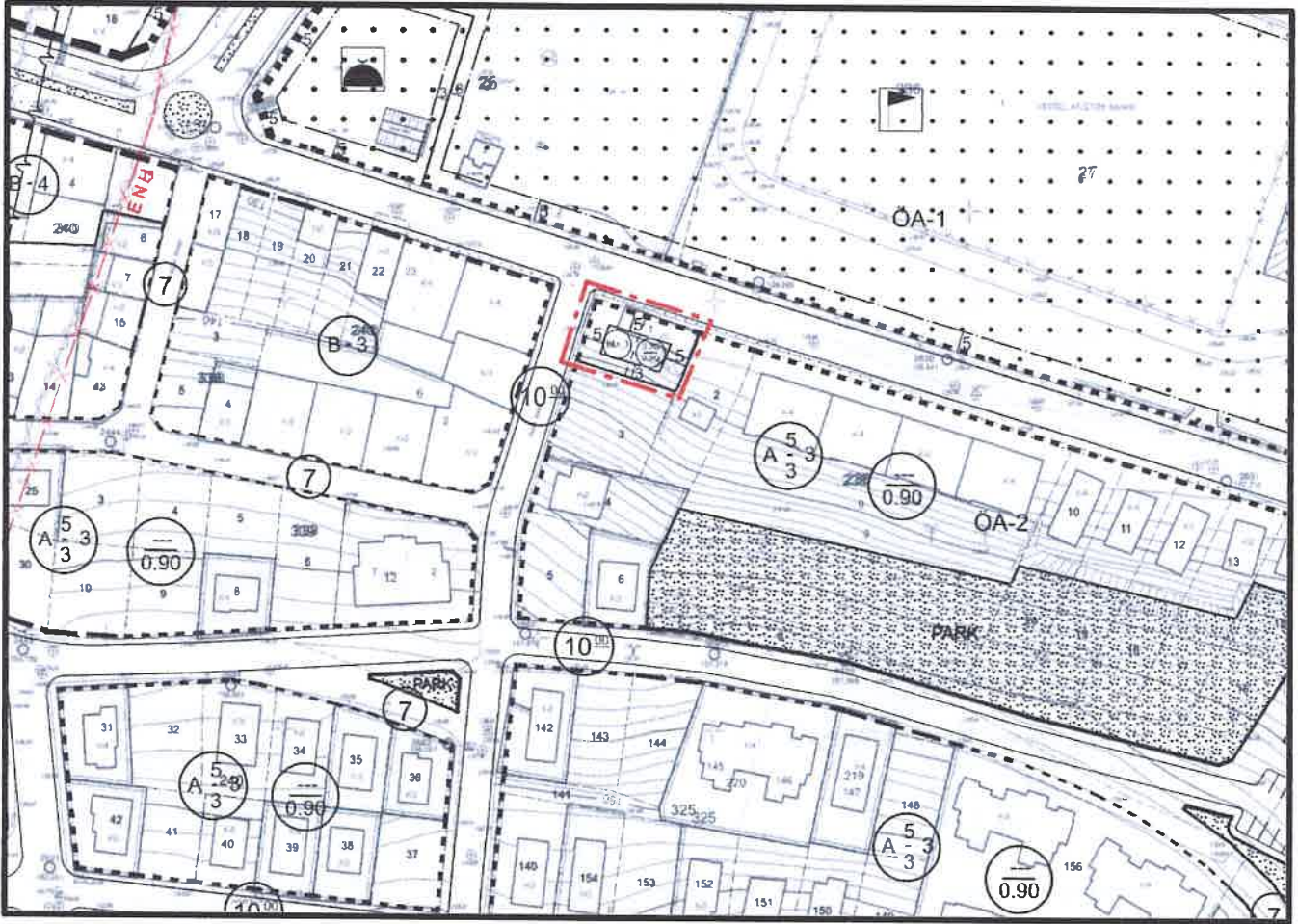
238 Ada, 1 Nolu Parsel maliklerinin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 238 Ada, 1 Nolu Parsel maliklerinin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde, parselde tanımlı yapı düzeninin yeniden düzenlenmesine yönelik olarak 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; 238 Ada, 1 Nolu Parselde ifraz hattı tanımlanarak, parselin doğu, kuzey ve batı cephelerinde 5'er metre, güney cephesinde ise 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak yapı düzeni Blok Düzen olarak, TAKS:0.30 olarak tanımlanmış olup, mer'i plandaki kat adedi ve KAKS değeri aynen korunmuştur.

**Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi**



**Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu Karşılaştırması**

| Kullanımlar  | Mer'i Plan (m <sup>2</sup> ) | Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> ) | Değişen Alan (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Konut Alanı  | 374,09                       | 374,09                             | 0,00                           |
| Parsel Alanı | 374,09                       | 374,09                             | 0,00                           |

Plan değişikliği önerisi; parseldeki mevcut inşaat alanında herhangi bir artışa sebep olmadığından 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.