



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KAZANCI MAHALLESİ,

102 ADA 1 NOLU PARSELE AİT;

ŞÜKRANİYE (KAZANCI) KÖYÜ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

Sayım TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip. No: 17823-YÜ

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 Y.D. 544 046 5091 Tic. Sic. No: 55719

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet ÇALIK
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
02 / 12 / 2025 Tarih ve 189 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

14/05/2026 Tarih ve 515 Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

Şahin BIBA
Büyükşehir Belediye Başkan V.

1. AMAÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin (7) fıkrasında “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” denmektedir. Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu ait imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parsel Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; plan değişikliğine konu alan “Kırsal Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 1: Onaylı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.2. 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.09.2013 Tarih ve 1029 Sayılı Kararı ile onaylanan Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesi'nce mülkiyeti yine kendisine ait olan 102 Ada 1 Nolu Parselin, "Ticaret Alanı" olarak planlanmasını talep etmişlerdir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

- Teknik incelemeler neticesinde;
 - Onaylı 1/1000 Ölçekli Şükraniye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu alan; " Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmış olduğu,
 - Yol alanı olarak planlanan kısımdan NATO Boru Hattı geçtiği,
 - Kazancı Mahallesinde yapılan kadastro yenileme çalışmaları neticesinde imar hatları ile kadastral hatlar arasında uyumsuzluklar olduğu,
 - Taşınmazın Belediyesince kiraya verilmesine yönelik yapıldığı anlaşılmış olduğu,
 - Halihazır durumda üzerinde yer alan Mahalle Konağı dışındaki alanın atıl kaldığı,
- Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Şükraniye (Kazancı) Köyü (Kestel) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- İmar hatlarının güncellenen kadastro hatları ile uyumlu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.
- Yeni oluşturulan imar hatlarına göre komşu parsellerden 3'er metre yapı yaklaşma sınırları planlanmıştır.
- Meri plandaki yapılaşma koşullarından Emsal aynı kalarak, Bina Yüksekliği Yençok=2 Kat "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

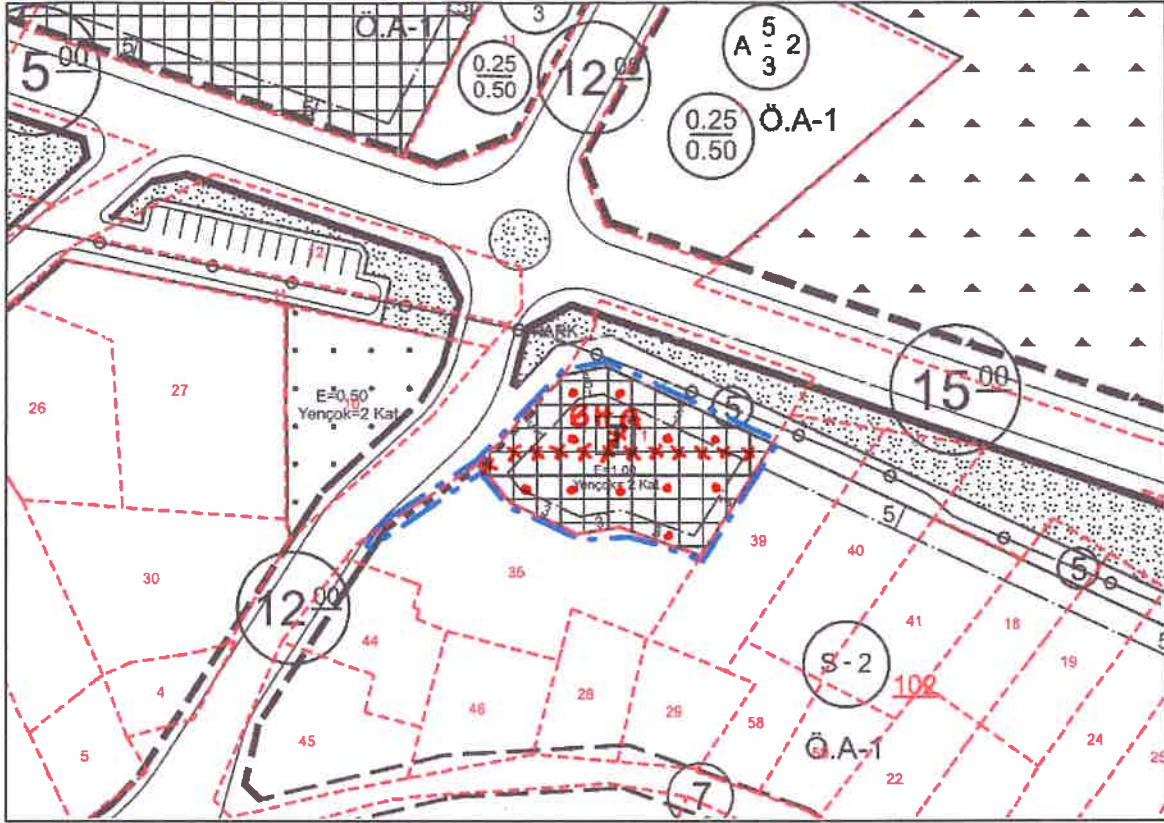
Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	10,43	29,59	+19,16
Ticaret Alanı	0,00	1.114,89	+1.114,89
Belediye Hizmet Alanı	1.092,91	0,00	-1.092,91
Yol Alanı	41,14	0,00	-41,14
Plan Değişikliği Alanı	1.144,48	1.144,48	0,00

PLAN NOTU

BELEDİYE HİZMET ALANINDA TİCARİ AMAÇLI BAĞIMSIZ BİRİMLER (OFİS, BÜRO, DÜKKAN VB.) YER ALABİLİR. TİCARİ AMAÇLI BAĞIMSIZ BİRİMLER TOPLAM EMSALIN % 50'SİNİ AŞMAZ.

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI VERİLERİNİN İNCELENMESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünce "Plan Tadilatlarında ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kentsel Altyapı Etki Analizi Modeli Projesi Araştırma Geliştirme İş, Stratejik Yaklaşım Raporu: 2. Ara Rapor" hazırlanmıştır. Raporun "4.2. Plan Değişikliklerinin Teknik Altyapı Tesisleri Üzerindeki Etkileri" başlığında: "Çizelge 4.2. İmar planlarında olası tadilat konularının altyapı kategorileri üzerindeki etkileri" değerlendirilmiştir. Buna göre yapılan plan değişikliği kapsamında Kentsel Teknik Altyapıya ilişkin olarak ele alınacak başlıklar, "Temiz su temini, atık su, yağmur suyu, ulaşım, enerji ve iletişim" olarak şekillenmiştir.

Plan değişikliğine konuların bulunduğu bölge itibariyle bahsedilen başlıklarla ilgili olarak, Temiz su temini, atık su ve yağmur suyu başlıklarıyla ilgili olarak BUSKİ, Enerji ve iletişim ile ilgili olarak UEDAŞ ve BURSAGAZ Kurumları yetki ve sorumluluk sahibidir.

Hazırlanan plan değişikliği

Mülkiyeti Kestel Belediyesine ait olan Kazancı Mahallesi, 102 Ada 1 Nolu Parselde tanımlı fonksiyonun yeniden düzenlenmesini kapsamakta olup, kadastro yenilemesi yapılan Kazancı mahallesindeki kadastral sınırlar ile imar hatlarının da uyumsuzluğunu gidererek yeniden düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Kazancı Mahallesi 102 Ada 1 Nolu Parseldeki fonksiyonun yeniden düzenlenmesine yönelik olup, kadastral sınırlar ile imar hatları arasındaki uyumsuzluklar giderilince konut alanında ve yol alanında artış ya da eksilmeler olsa da, plan bütününde kentsel sosyal teknik altyapı dengesini koruduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Plan değişikliği önerisi plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanları dengesini koruduğundan sosyal ve teknik altyapı alanlarına herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.