



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ,

236 ADA, 2 – 17 – 30 NOLU PARSELLERDEKİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE AİT;

ASKİ İTİRAZI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UIP-

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:23 K.3 D.304
Tel: 0224 252 85 70-71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.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 188 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

Fehat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/05/2026 Tarih ve 515 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı

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. Kestel Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 Tarih ve 229 Sayılı Kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile onaylanarak 23.07.2025 - 21.08.2025 tarihleri arasında ilana çıkartılan Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2-17-30 Parsellere Ait; Kestel(Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilan süresi içerisinde Kestel Belediyesi'nce yapılan itirazneticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2 – 17 – 30 Nolu Parseller; Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Kentsel Sosyal Donatı Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlanmıştır.

Şekil 1: Onaylı Merkez Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

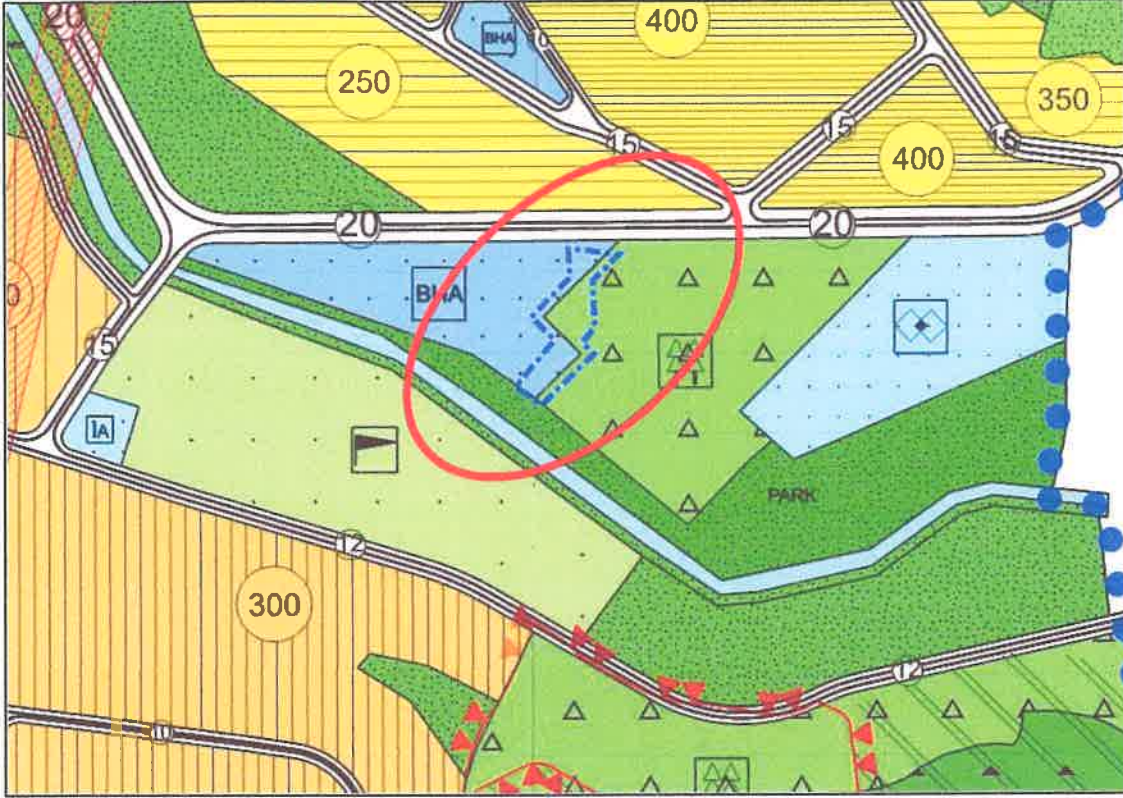


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada 2 – 17 – 30 Nolu Parseller; 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Belediye Hizmet Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı



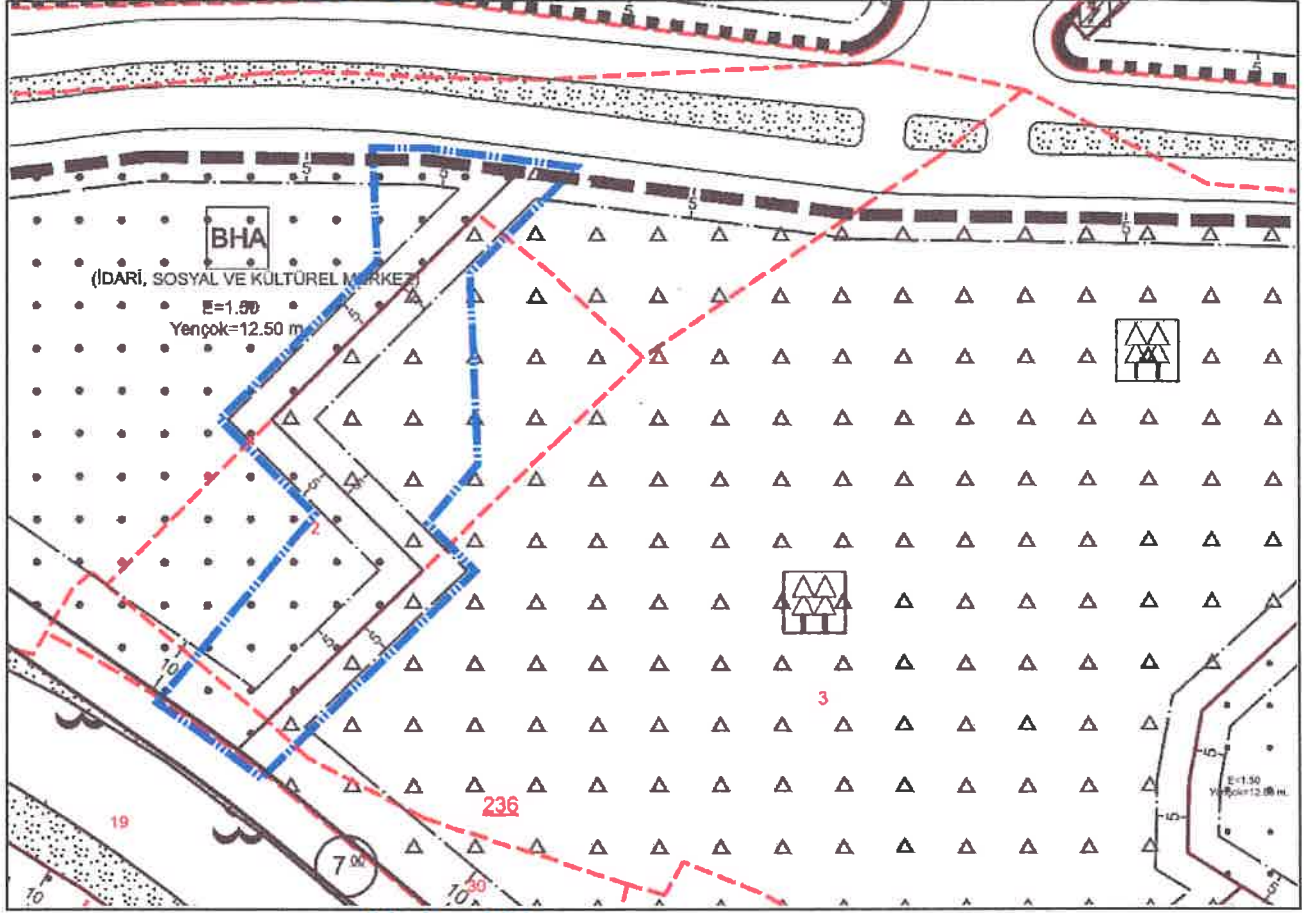
2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada 2 – 17 – 30 Nolu Parseller; 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Kestel Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 Tarih ve 229 Sayılı Kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile onaylanarak 23.07.2025 - 21.08.2025 tarihleri arasında ilana çıkartılan Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2-17-30 Parsellere Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ve Meri Uygulama İmar Planında;

- 236 Ada 17 Nolu Parselin, 6.232 m²'si Yol Alanı, 372 m²'si Park Alanı, 973 m²'si Ağaçlandırılacak Alan (Özel), 9853 m²'si Belediye Hizmet Alanı,
 - 236 Ada 30 Nolu Parselin, 18 m²'si Yol Alanı, 325 m²'si Belediye Hizmet Alanı, 937 m²'si Ağaçlandırılacak Alan (Özel),
 - 236 Ada 2 Nolu Parselin, 1.270 m²'si Belediye Hizmet Alanı, 1.730 m²'si Ağaçlandırılacak Alan(Özel),
 - 236 Ada 3 Nolu Parselin, 1.440 m²'si Yol Alanı, 18.994 m²'si Ağaçlandırılacak Alan (Özel),
 - 236 Ada 31 Nolu Parselin tamamı (1.522,80 m²) Ağaçlandırılacak Alan (Özel),
- Olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Kestel Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 Tarih ve 229 Sayılı Kararı ile Uygun Bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durum



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 Tarih ve 229 Sayılı Kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile onaylanarak 23.07.2025 - 21.08.2025 tarihleri arasında ilana çıkartılan Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2-17-30 Parsellere Ait; Kestel(Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilan süresi içerisinde Kestel Belediyesi'nce yapılan itiraz ile bölgenin parselasyona uygun hale getirilerek umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımların kamu eline geçişinin sağlanması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Kestel Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 Tarih ve 229 Sayılı Kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile onaylanarak 23.07.2025 - 21.08.2025 tarihleri arasında ilana çıkartılan Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2-17-30 Parsellere Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ve Meri Uygulama İmar Planında;

- 236 Ada 17 Nolu Parselin, 6.232 m²'si Yol Alanı, 372 m²'si Park Alanı, 973 m²'si Ağaçlandırılacak Alan (Özel), 9853 m²'si Belediye Hizmet Alanı,

- 236 Ada 30 Nolu Parselin, 18 m²'si Yol Alanı, 325 m²'si Belediye Hizmet Alanı, 937 m²'si Ağaçlandırılacak Alan ( zel),
- 236 Ada 2 Nolu Parselin, 1.270 m²'si Belediye Hizmet Alanı, 1.730 m²'si Ağaçlandırılacak Alan( zel),
- 236 Ada 3 Nolu Parselin, 1.440 m²'si Yol Alanı, 18.994 m²'si Ağaçlandırılacak Alan ( zel),
- 236 Ada 31 Nolu Parselin tamamı (1.522,80 m²) Ağaçlandırılacak Alan ( zel),
Olarak planlanmış olduğu,

- Kestel Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 Tarih ve 229 Sayılı Kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2-17-30 Parsellere Ait 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı De i ikli i Komisyon Kararında ve Meclis Kararında 236 Ada 17 Nolu Parselin Kestel Belediyesi mülkiyetinde olmadığı, Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer aldığı,

- Aynı meclis toplantısında yer alan bir başka gündem maddesindeki mülkiyet bilgisi ile karışması neticesinde sehven farklı aktarıldığı,

- Bu nedenle de plan de i ikli i amaçlanan uygulamanın kamulaştırma ve takas yöntemiyle ger ekle tirilemeyece i anla ıldı ı,

- 236 Ada 17 Nolu Parselin fiilen yol olarak kullanılan kısımlarının kamu eline ge irilmedi i,

- 236 Ada 3 Nolu Parselde de imar uygulaması(kamulaştırma, rızai terk, parselasyon) yapılmadığından planlanan yolun tatbik edilemediği,

- Bu hususlarla; umumi hizmet alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ile özel mülkiyete konu Ağaçlandırılacak Alanda kalan taşınmazların yola cephelerinin sağlanması amacıyla parselasyon yapılmasına yönelik bir müstakil imar adası oluşturulmasına yönelik itiraz uygun g r ld  u,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu itiraza ve yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planında Askı İtirazına İlişkin Plan De i ikli i hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan de i ikli i önerisinde;

Umumi hizmet alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ile özel mülkiyete konu Ağaçlandırılacak Alanda kalan taşınmazların yola cephelerinin sağlanması amacıyla parselasyon yapılmasına yönelik bir müstakil imar adası oluşturulmasına yönelik Belediye Hizmet Alanı ile Ağaçlandırılacak Alan( zel) arasında 3 metre geni li inde geçiş amaçlı yaya yolu planlanmıştır.

Plan Notlarının Genel Hükümler Bölümünün 11. Maddesine; “.....Asgari parsel büyüklüğü 1.000m²'dir.” Plan notu eklenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği

- Kestel Belediyesi mülkiyetindeki komşu 17 Nolu Parselin bir kısmı ile trampa yapılmak suretiyle 2 Nolu Parselin yola cepheli hale getirilebilmesi amacıyla Belediye Hizmet Alanı güneye, Ağaçlandırılacak Alan ise kuzey yönünde yeniden,

- Yapılan düzenleme ile yapı yaklaşma sınırları da değiştirilmeden kademe hattına göre yeniden,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği;

Kestel Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 Tarih ve 229 Sayılı Kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile onaylanarak 23.07.2025 - 21.08.2025 tarihleri arasında ilana çıkartılan Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2-17-30 Parsellere Ait; Kestel(Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilan süresi içerisinde Kestel Belediyesi'nce yapılan itirazı kapsamakta olup, kentsel sosyal teknik altyapı alanı dengesi korunduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden de şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Plan değişikliği önerisi plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanlarını koruyucu olduğundan sosyal ve teknik altyapı alanlarına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.