



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ,

325 ADA 240 NOLU PARSELE AİT;

KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP-

Sayın TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Planlama
Oda Sicil No: 1234
Dip. No: 17623 Y.Ü.

**ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.**
Uluyol Cd. Sevil İpekten Plaza No:28 K:3 D:304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Unvanı Y.Ü. 544 048 5091 Tic. Sic. No: 55719

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

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin 03 / 12 / 2024 Tarih
ve 238 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

Fehat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/01/2025 Tarih ve 52 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
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. Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parsele ait imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

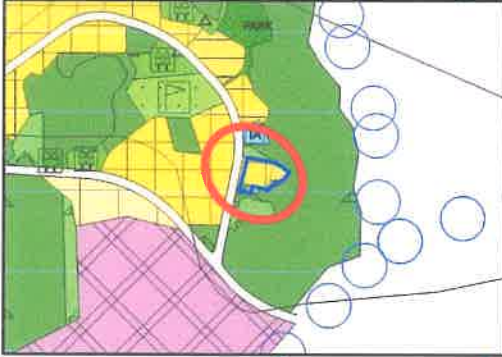
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parsel; Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

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

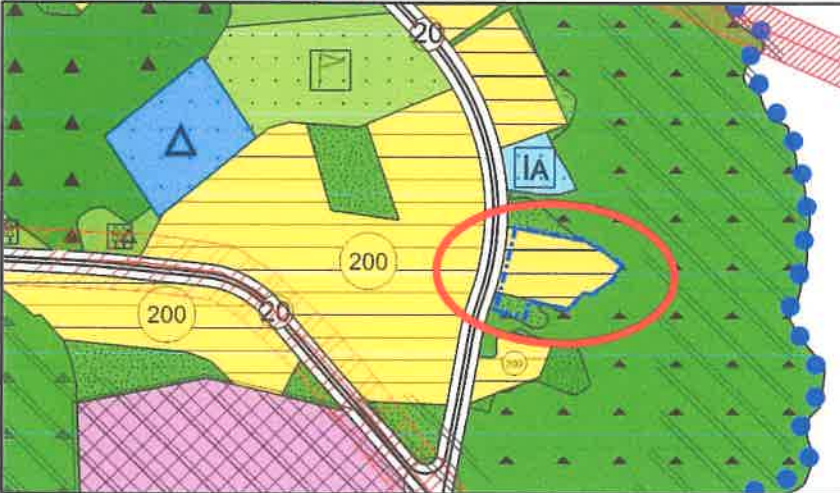


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parsel; 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

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

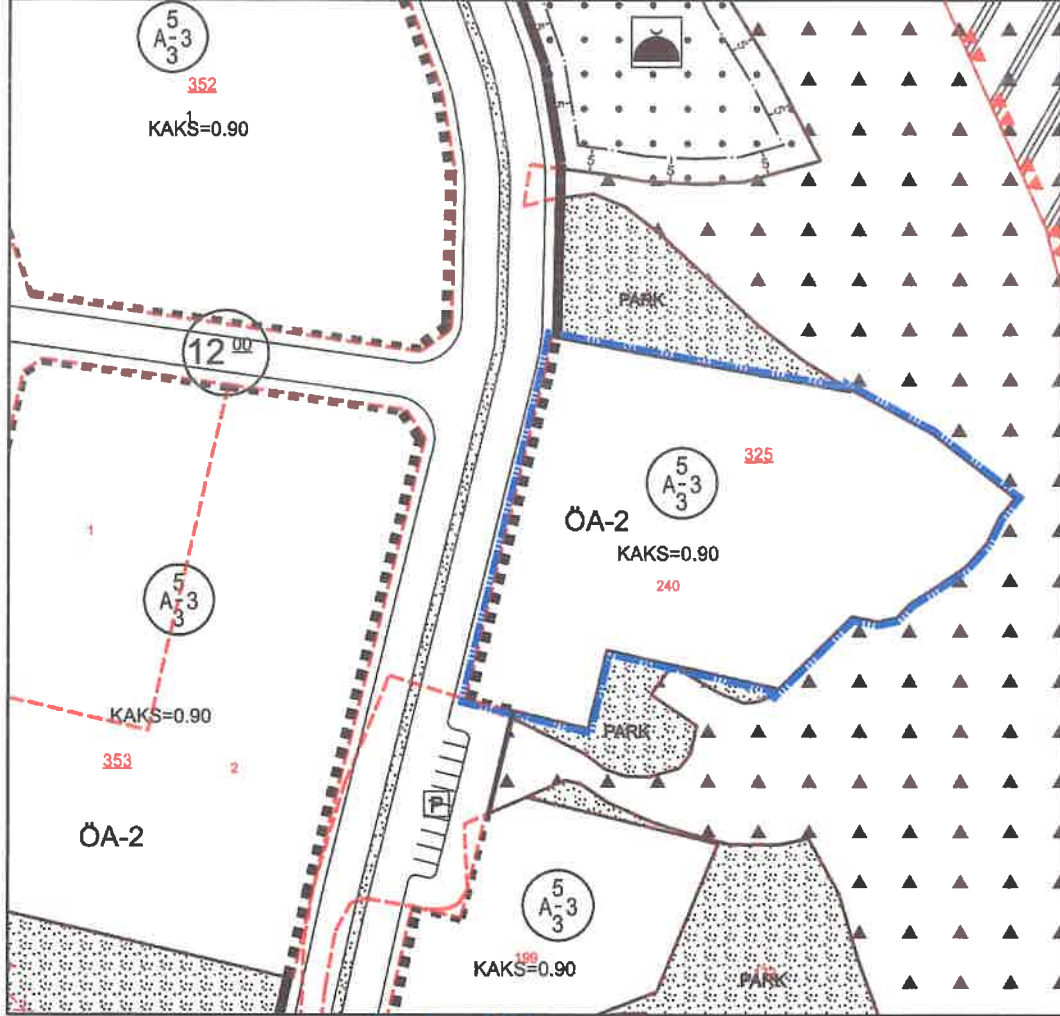


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parsel; 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; “Ayrık Düzen 3 Kat (A-3), Ön Bahçe Mesafesi 5 metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 metre, KAKS=0.90 Yapılanma Koşulları olan Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince mülkiyeti Kestel Belediyesi'ne ait olan alanda meri plandaki inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmadan kat yüksekliğinin yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parselin “Ayrık Düzen 3 Kat (A-3), Ön Bahçe Mesafesi 5 metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 metre, KAKS=0.90 Yapılanma Koşulları olan Konut Alanı” olarak planlanmış olduğu,

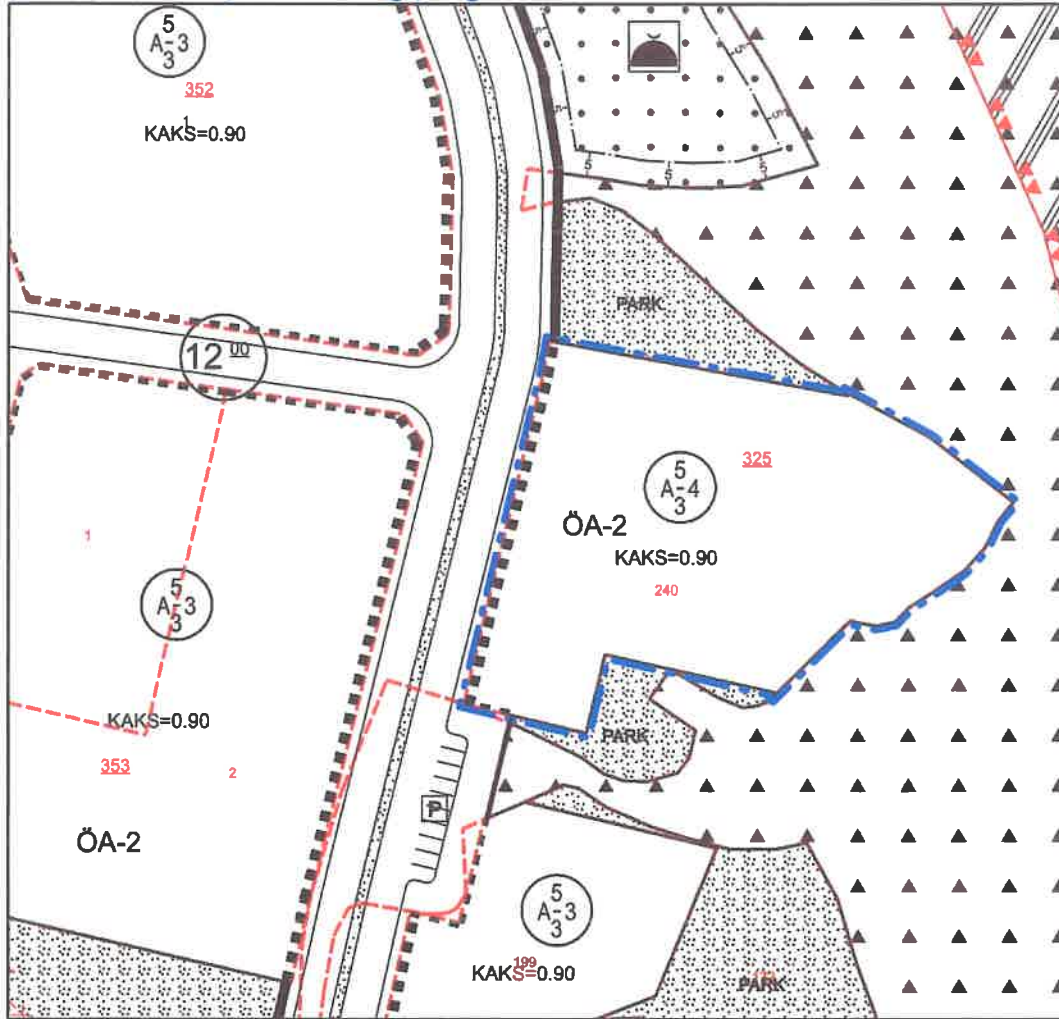
- 325 Ada 240 Nolu Parselin mülkiyetinin "Kestel Belediyesi" üzerine kayıtlı olduğu,
 - 325 Ada 240 Nolu Parselin bitişiğinde, komşuluğunda konut alanında kalan başka bir taşınmaz bulunmadığı,
 - TAKS ve KAKS değerinde değişiklik olmayacağından, toplam inşaat alanında da değişiklik olmayacağı, dolayısı ile herhangi bir nüfus artışına sebebiyet vermeyeceği,
- Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- Mülkiyeti Kestel Belediyesine ait olan Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parselde toplam inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmadan meri planda 3 kat olarak belirlenen kat adedi 4 kat olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	5.246,21	5.246,21	0,00
Plan Değişikliği Alanı	5.246,21	5.246,21	0,00

4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI VERİLERİNİN İNCELENMESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne “Plan Tadilatlarında ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kentsel Altyapı Etki Analizi Modeli Projesi Araştırma Geliştirme İşi, 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 Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parselde toplam inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmadan meri planda 3 kat olarak belirlenen kat adedi 4 kat olarak,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parselde toplam inşaat alanında değişiklik yapılmadığından imar hakkının 3 kattan 4 kata çıkarılmasına yönelik olup, herhangi bir nüfus yoğunluğu artırılmadığından, plan genelinde 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.