



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİ MEHMET MAHALLESİ, 369 ADA 1 NOLU PARSEL İLE BATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA AİT; KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	
PİN: UIP-	
Sayın 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 İpektan 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  KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ " A Grubu Şehir Planlama "
 Sevil BAŞARAN Katip Üye	 Mehmet MITIOĞLU Katip Üye
Kestel Belediye Meclisi'nin 02 / 04 / 2026 Tarih ve 60 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	 Ferhat EROL Kestel Belediye Başkanı 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>15 / 09 / 2026</u> Tarih ve <u>1004</u> Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	 Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan Vekili 

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, Vani Mehmet Mahallesi, 369 Ada 1 Nolu Parsel ile Batısındaki Tescil Harici Alana 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 Vani Mehmet Mahallesi, 369 Ada 1 Nolu Parsel ile Batısındaki Tescil Harici Alan 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 Vani Mehmet Mahallesi, 369 Ada 1 Nolu Parsel ile Batısındaki Tescil Harici Alan 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Park Alanı ve 12 metre en kesitli Taşıt Yolu” olarak planlanmıştır.

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

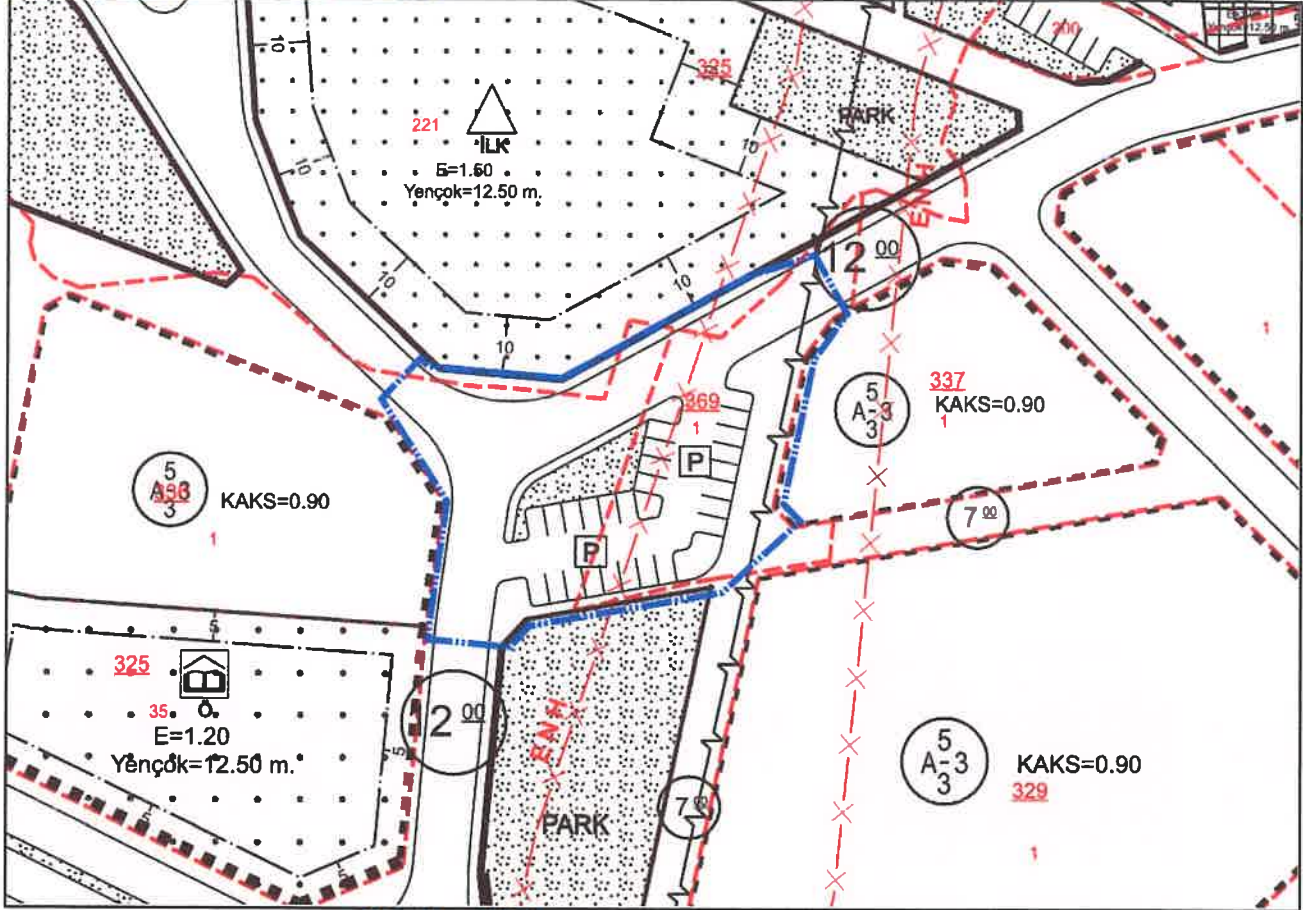


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vani Mehmet Mahallesi, 369 Ada 1 Nolu Parsel ile Batısındaki Tescil Harici Alan 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Genel Otopark Alanı, Pasif Yeşil Alan ve 12 metre en kesitli Taşıt Yolu" olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesi'nce 369 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanda meri planlardaki Genel Otopark Alanının kaldırılarak 12 metre en kesitli araç yolunun fiili duruma göre, 369 Ada 1 Nolu Parsel ile Batısındaki Tescil Harici Alanın da Trafo Alanı ile Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanması için Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Vani Mehmet Mahallesi'ndeki elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine de cevap verilebilmesi amacı ile trafo merkezine ihtiyaç duyulduğu,
- Vani Mehmet Mahallesi, 369 Ada 1 Nolu Parselin Kestel Belediyesi mülkiyetinde olduğu, batısındaki tescil harici alanın ise yol boşluğu olduğu,
- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Genel Otopark Alanı, Pasif Yeşil Alan ve 12 metre en kesitli Taşıt Yolu" olarak planlanmış olduğu,
- Topografik olarak eğimli bir arazi olduğu,

- Doğu istikametinden gelen 12 metre en kesitli araç yolunun güney istikametinden gelen 12 metre en kesitli araç yolu ile bağlantısının meri plandaki haliyle gerçekleşmesinin kuzeyindeki İlkokul Alanına ait istinat duvarları ile eğim nedeniyle tatbikinin maliyetli olduğu, yol bağlantısının fiili duruma göre tatbikinin daha gerçekçi bir yaklaşım olacağı,

- Bu doğrultuda yapılan yol tasarımına göre bölgede yaklaşık 1 dekar büyüklüğünde bir alan oluşturulabileceği ve bu alanın hem Trafo Alanı hem de bölgenin ihtiyacı olan Sağlık Tesis Alanı için kullanılabileceği,

- UEDAŞ personelleriyle yapılan görüşmelerde bölgenin Trafo Alanı için uygun olduğu,

- Kestel Belediye Başkanlığı'nın Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'ne 31.10.2025 Tarih ve E-28542626-115.01.06-87507 sayılı yazısı ile

“Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 325 Ada 221 Nolu Parsel (kısmen) ile mülkiyeti Kestel Belediyesine ait 38 Nolu Parseli (kısmen) kapsayan sağlık tesisi alanının daha etkin kullanılabilmesi amacıyla sağlık alanının mülkiyeti Kestel Belediyesine ait 369 Ada 1 Nolu Parsel (kısmen) ile tescil harici alanda planlanmasının düşünüldüğü bildirilmiş olduğu, yapılmak istenen plan değişikliğine ilişkin kurum görüşü istenildiği,”

- Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün Kestel Belediye Başkanlığı'nın 31.10.2025 Tarih ve E-28542626-115.01.06-87507 sayılı yazısına cevaben 28.11.2025 Tarih ve E-80586470-769-296282756 Sayılı Yazısında;

“Belirtilen plan değişikliğinin yapılması Müdürlükçe uygun görüldüğü,

Vani Mehmet Mahallesi, 369 Ada 1 Nolu Parsel (kısmen) ile tescil harici alanda planlanacak Sağlık Tesis Alanına yaklaşık 600 m² kapalı alanlı bir bina yapılması öngörüldüğünden yapılaşma koşullarının bu durum göz önünde bulundurularak planlanma yapılması gerektiği,”

Şeklinde olduğu,

Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

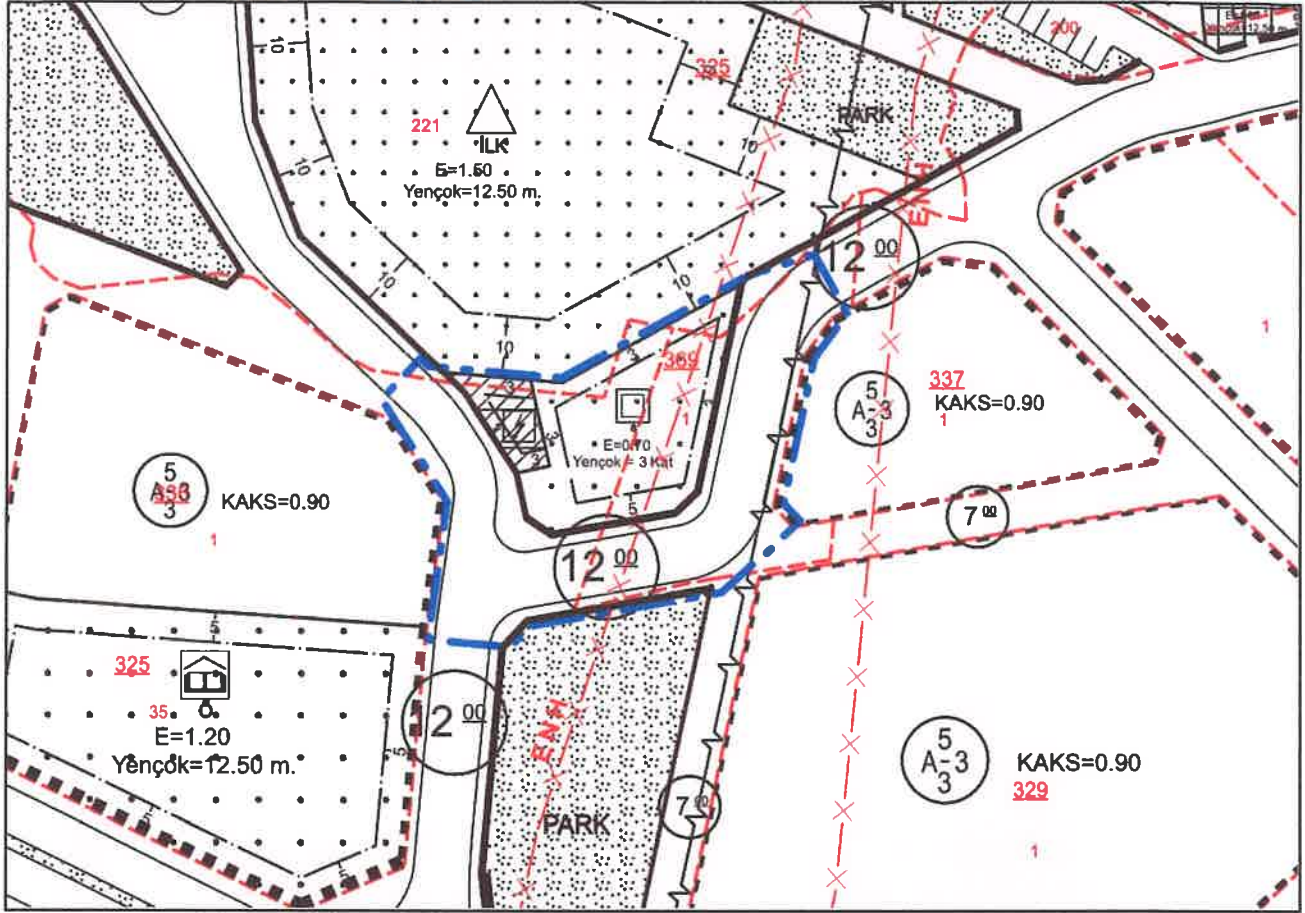
Genel Otopark Alanı kaldırılarak 12 metre en kesitli araç yolunun fiili duruma göre, 369 Ada 1 Nolu Parsel ile batısındaki tescil harici alanın da Trafo Alanı ile Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Sağlık Tesis Alanında yapılanma koşulları Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 31.10.2025 Tarih ve E-28542626-115.01.06-87507 sayılı yazısına istinaden yaklaşık 600 m² kapalı alanlı bina yapılması göz önünde bulundurularak Emsal E=0.70, Bina Yüksekliği Yençok=3 Kat olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu – Karşılaştırmalı

Kullanımlar	Meri Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Sağlık Tesis Alanı	0,00	893,69	+893,69
Otopark Alanı	996,61	0,00	-996,61
Trafo Alanı	0,00	150,59	+150,59
Yol Alanı	1.674,55	1.626,88	-47,67
Plan Değişikliği Alanı	2.671,16	2.671,16	0,00

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 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 itibarıyla 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

Vani Mehmet Mahallesi 369 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanda meri planlardaki Genel Otopark Alanının kaldırılarak 12 metre en kesitli araç yolunun fiili duruma göre, 369 Ada 1 Nolu Parsel ile Batısındaki Tescil Harici Alanın da Trafo Alanı ile Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanmasını,

Kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vani Mehmet Mahallesi, 369 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanda meri planlardaki Genel Otopark Alanının kaldırılarak 12 metre en kesitli araç yolunun fiili duruma göre, 369 Ada 1 Nolu Parsel ile Batısındaki Tescil Harici Alanın da Trafo Alanı ile Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanması kapsamakta olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Tablosunda Otopark Alanları herhangi bir standart içerisinde yer almadığından ve Plan Değişikliği ile Sağlık Tesisi Alanı ve Trafo Alanı planlanması neticesinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Tablosuna göre plan genelinde kentsel sosyal altyapı alanı artırdığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğiinden de şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Plan değişikliği önerisi plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanlarını artırıcı nitelikte olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.