



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, YENİ MAHALLE,  
390 ADA 5 NOLU PARSEL İLE GÜNEYDOĞUSUNDA KALAN  
TESCİL HARİCİ ALANA AİT;  
KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

PİN: UİP-

<p><b>Sevil TEMEL</b> A Grubu Şehir ve Bölge Plancısı Oda Sicil No: 1259 Dip.No: 17823-Y.Ü.</p> 	<p><b>KENTTASARIM</b> ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. Uyruşu Cd.Şişli İşletken Plaza No:26 K3 D.304 Türkiye 80224 254 65 70 - 71 Çarşamba / BURSA Ulusal V.D. 544 046 5091 Tlc.Sic.No: 59719</p>  <p><b>KENTTASARIM</b> ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ " A Grubu Şehir Planlama "</p>
 <p>Sevil BAŞARAN Katip Üye</p>	 <p>Mehmet MITİOĞLU Katip Üye</p>
<p>Kestel Belediye Meclisi'nin 03 / 09 / 2024 Tarih ve 156 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	 <p>Ferhat BROL Kestel Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>14/11/2024</u> Tarih ve <u>1144</u> Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.</p>	 <p>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

## 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, Yeni Mahalle, 390 Ada 5 Nolu Parsel ile Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alana ilişkin yapılan imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

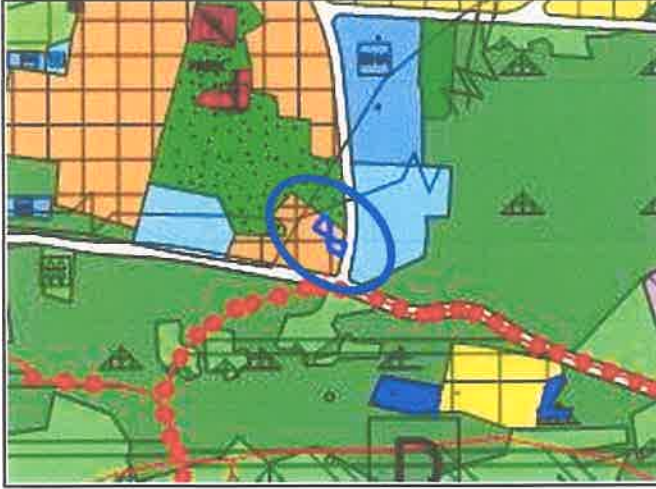
## 2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Yeni Mahalle, 390 Ada 5 Nolu Parsel ile Güneydoğusunda Kalan 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 Meskûn 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 Yeni Mahalle, 390 Ada 5 Nolu Parsel ile Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alan 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar “200 Kişi/Ha Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı” olarak planlanmıştır.



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

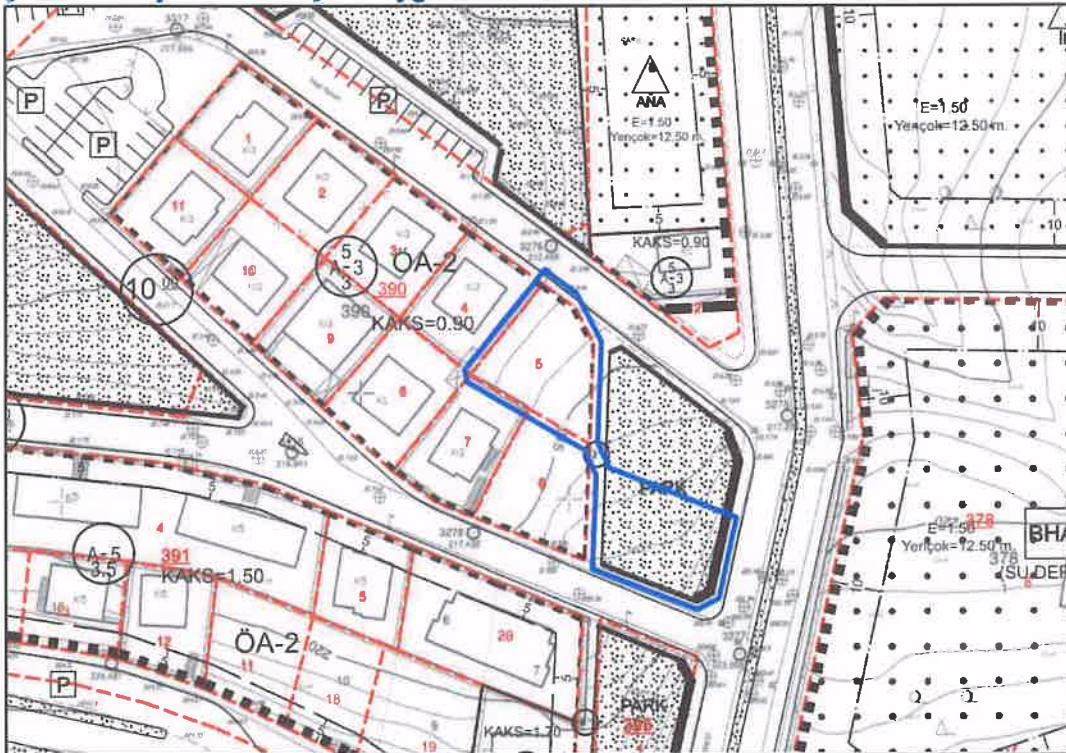


### 2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Yeni Mahalle, 390 Ada 5 Nolu Parsel ile Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alan 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 390 Ada 5 Nolu Parsel “Ayrık Düzen 3 Kat (A-3), Ön Bahçe 5 Metre, Yan Bahçe 3 Metre, KAKS=0.90 Konut Alanı”, 390 Ada 5 Nolu Parselin Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alan ise “Park” olarak planlanmıştır.

**Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Kestel Belediyesi mülkiyetindeki ve Ayrık Nizam, 3 kat Konut Alanında kalan Yenimahalle, 390 Ada, 5 Nolu Parselin Park Alanı, bu parselin güneydoğusundaki Park Alanının ise aynı büyüklükte Konut Alanı olarak değiştirilmesi için plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 390 Ada 5 Nolu Parsel “Ayrık Düzen 3 Kat (A-3), Ön Bahçe 5 Metre, Yan Bahçe 3 Metre, KAKS=0.90 Konut Alanı”, 390 Ada 5 Nolu Parselin Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alan ise “Park” olarak planlanmış olduğu,

- 390 Ada 5 Nolu Parsel mülkiyetinin Kestel Belediyesi adına kayıtlı olduğu,
  - 390 Ada 5 Nolu Parselin güneydoğusundaki alanın Tescil Harici Alan olduğu,
  - Sokak eğiminin atıksuyun cazibeli şekilde iletilmesine olanaklı bulunmadığı,
- Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- 390 Ada 5 Nolu Parselde tanımlı olan “Ayrık Düzen 3 Kat (A-3), Ön Bahçe 5 Metre, Yan Bahçe 3 Metre, KAKS=0.90 Konut Alanı” sokak eğiminin atıksuyun cazibeli şekilde iletilmesine olanaklı bulunmadığından, 390 Ada 5 Nolu Parselin Güneydoğusundaki Tescil Harici Alan “Park”tan çıkarılarak “Doğu ve Güney Yönlerinden 5’er metre, diğer yönlerden 3’er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanarak Ayrık Düzen 3 Kat (A-3) KAKS=0.90 Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

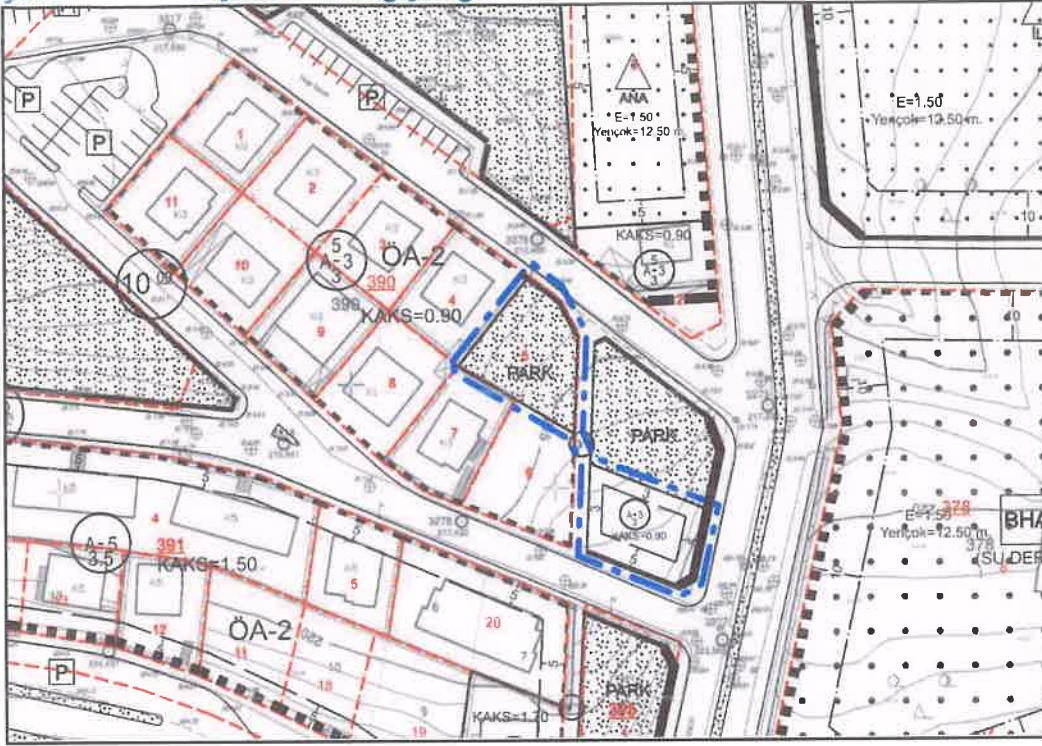
- 390 Ada 5 Nolu Parselin Güneydoğusundaki Tescil Harici Alanın Konut Alanına dahil edilmesi ile plan genelinde Park Alanı azalmaması için mülkiyeti Kestel Belediyesi’ne ait olan 390 Ada 5 Nolu Parsel “Park” olarak planlanmıştır.

**Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu**

Kullanımlar	Mer’i Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
<b>Park</b>	430,00	430,00	0,00
<b>Yaya Yolu Alanı</b>	430,00	430,00	0,00
<b>Plan Değişikliği Alanı</b>	<b>860,00</b>	<b>860,00</b>	<b>0,00</b>



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 önerisinde;

- 390 Ada 5 Nolu Parselde tanımlı olan “Ayrık Düzen 3 Kat (A-3), Ön Bahçe 5 Metre, Yan Bahçe 3 Metre, KAKS=0.90 Konut Alanı” sokak eğiminin atıksuyun cazibeli şekilde iletilmesine olanaklı bulunmadığından, 390 Ada 5 Nolu Parselin Güneydoğusundaki Tescil Harici Alan “Park”tan çıkarılarak “Doğu ve Güney Yönlerinden 5’er metre, diğer yönlerden 3’er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanarak Ayrık Düzen 3 Kat (A-3) KAKS=0.90 Konut Alanı” olarak,

- 390 Ada 5 Nolu Parselin Güneydoğusundaki Tescil Harici Alanın Konut Alanına dahil edilmesi ile plan genelinde Park Alanı azalmaması için mülkiyeti Kestel Belediyesi’ne ait olan 390 Ada 5 Nolu Parsel “Park” olarak,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

## 5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Yeni Mahalle, 390 Ada 5 Nolu Parsel ile Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alanda planda tanımlanmış olunan fonksiyonların aynı büyüklükte yer değiştirmesine yönelik olup, 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.