



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ, İNÖNÜ MEVKİİ,
217 ADA 10-13-14-15-16-17 NOLU PARSELLER İLE
217 ADA 19 NOLU PARSELİN BİR KISMINA AİT;
KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: 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 LIMITED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
04 / 11 / 2025 Tarih ve 172 Sayılı
Kararı ile uygun bulunmuştur.

İsmail AYDIN
Meclis I. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/06/2026 Tarih ve 692 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

DEĞİŞİKLİĞİ EREK
UYGUN BULUNDU
T.C.
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı 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, Esentepe Mahallesi, İnönü Mevkii, 217 Ada 10-13-14-15-16-17 Nolu Parseller ile 217 Ada 19 Nolu Parselin Bir Kısımına ait imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

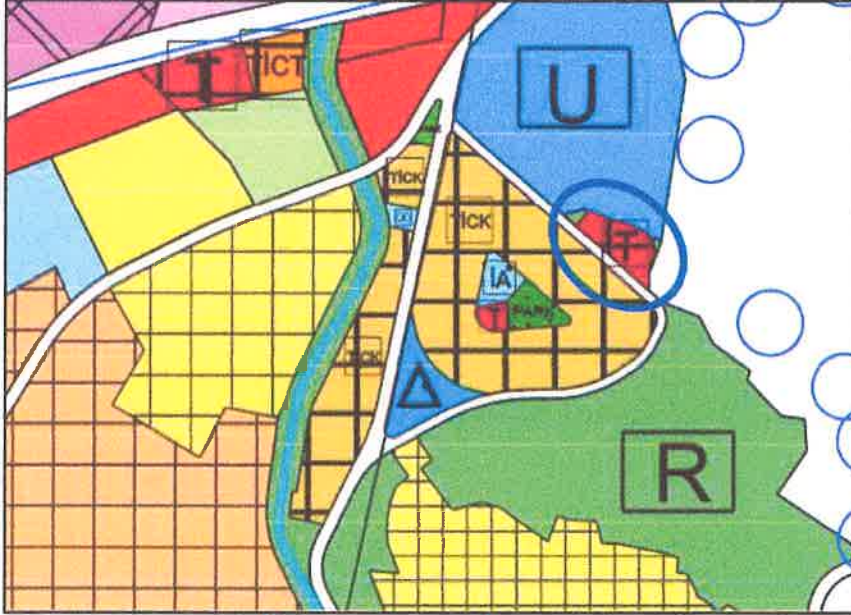
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Esentepe Mahallesi, İnönü Mevkii, 217 Ada 10-13-14-15-16-17 Nolu Parseller ile 217 Ada 19 Nolu Parselin Bir Kısım Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar "Ticaret Alanı ile Park ve Yeşil 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 Esentepe Mahallesi, İnönü Mevkii, 217 Ada 10-13-14-15-16-17 Nolu Parseller ile 217 Ada 19 Nolu Parselin Bir Kısım 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Esentepe Mahallesi, İnönü Mevkii, 217 Ada 10-13-14-15-16-17 Nolu Parseller ile 217 Ada 19 Nolu Parselin bulunduğu bölgede planlanan yolların açılabilmesi için kamu eline geçmesi gerektiğinden ve bu amaçla yapılmak istenen arazi ve arsa düzenlemesinin koşulu asgari bir imar adası olduğundan; bu amaçla Ticaret Alanı büyüklüğü aynı kalacak ve yükseklikte 2 kat olacak şekilde yol ile çevrili imar adası haline getirilmesi için Kestel(Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Emsal E=0.40, Yençok=6.50 m. T2 Ticaret Alanı, Trafo Alanı, Otopark ve Yol Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- Düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından küçük olamayacağı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte açıkça belirtilmekle birlikte bu imar adasını çevreleyen yolun genişliğine yönelik ise herhangi bir sınırlama belirtilmediği,

- Yolun genişliğine yönelik mevzuatta belirtilen sınırlamalara bakıldığında ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde geçiş amaçlı 3 metreden dar yaya yolunun açılmayacağı ifade edildiği,

- Ticaret Alanlarındaki yüksekliklerle ilgili yapılan incelemede, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde su basman 1,20 metre, asma katlı zemin katlarda 6,00 metre, diğer katlarda ise 4,00 metre azami yükseklikler belirtilmiştir ve toplamda 11,20 metre azami yüksekliğe denk geldiği,

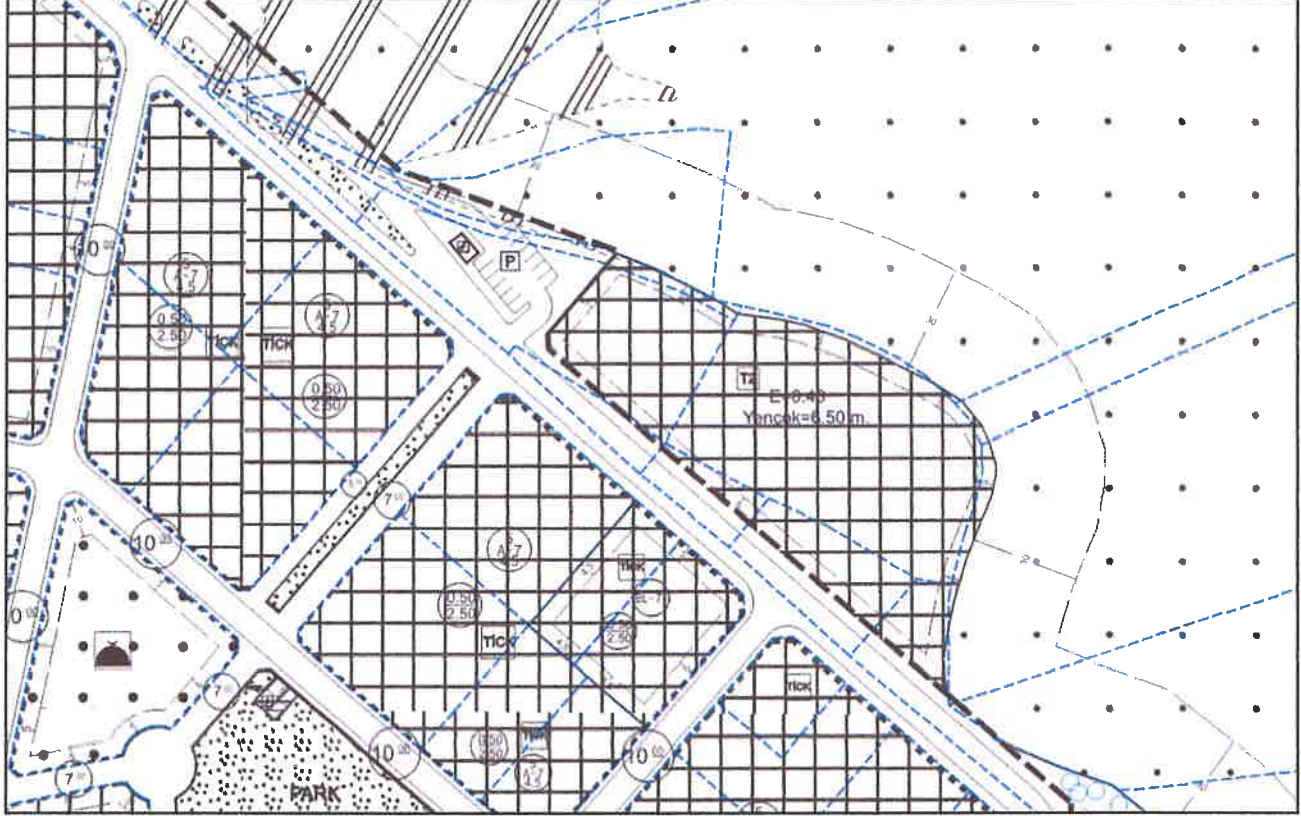
- Plan ve kadastro hatları incelendiğinde ise Yükseköğretim Tesis Alanı ile Ticaret Alanı arasındaki kademe hattının Çataltepe Mahallesi tapulamasının kadastro güncellemesinden önceki haline göre planlandığı,

Şekil 4: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Kadastral Sınırlar ile Çataltepe Mahallesi Kadastro Güncellemesi Sonrasında Kadastral Sınırlar



- Şekil 4'de de görüldüğü üzere kırmızı renkli kadastral sınırların onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kullanılan sınırlar olduğu, mavi renkli kadastral sınırların ise Çataltepe Mahalle sınırlarında kadastro güncellemesi neticesinde oluşan sınırlar olduğu,

Şekil 5: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Çataltepe Mahallesi Kadastro Güncellemesi Sonrasında Kadastral Sınırlar Karşılaştırması



- Şekil 5'te de görüldüğü üzere meri plan ile güncel kadastral sınırların plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda tanımlı olan Ticaret Alanı ile Yüksek Öğretim Tesis Alanını ayıran kademe hattı ile uyumsuz olduğu ve bu uyumsuzluğun giderilmesi gerektiği,

- Çataltepe Mahallesi tapulamasına ait kadastronun ITRF koordinat sisteminde, Esentepe Mahallesi'ne ait kadastronun ise ED50 koordinat sisteminde üretildiği ve bu mahallede yapılacak olan arazi ve arsa düzenlemelerinin yine bu koordinat sisteminde yapılacağı,

- Ticaret Alanındaki yüksekliğin eski kabullere göre 2 kata tekabül edecek şekilde 6,50 metre olarak belirlendiği, Ticaret Alanı ile birlikte 15 metre en kesitli araç yollarının da açılabilmesi ve Ticaret Alanı çevresinde asgari 3 metre en kesitli yaya yolu ayrılması halinde mevcut alan kullanımına göre DOP oranının %45'i geçeceği,

Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

Kamuya geçişi sağlanması gerekli alanların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile elde edilebilecektir.

Yükseköğretim Alanı sınırlarının Esentepe ve Çataltepe Mahallesi'ne ait güncel sınırları dikkate alınarak kademe hattı ve yapı yaklaşma sınırlarının bu cephe ve hattına göre yeniden düzeltilmiştir.

Ticaret Alanı çevresinde 3 metre en kesitli yaya yolu planlanmıştır.

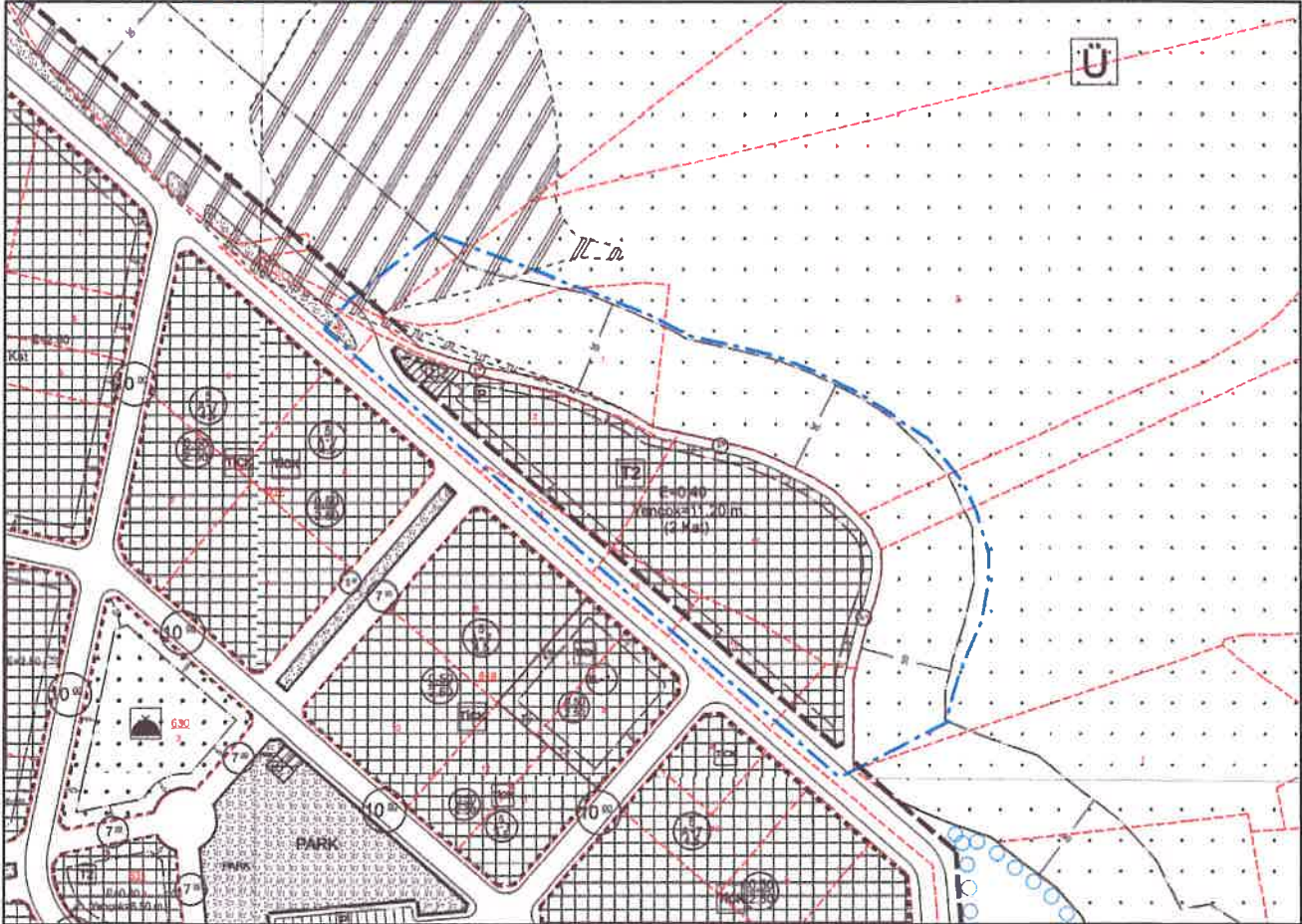
Ticaret Alanının en fazla yüksekliğinin imar yönetmeliğine göre 2 kata tekabül edecek şekilde Yençok=11,20 metre olarak revize edilmiştir.

Ticaret Alanı büyüklüğünün DOP oranının %45 olacak şekilde 6751 m² olarak düzenlenmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Ticaret Alanı	6.728,89	6.751,18	+22,29
Yüksek Öğretim Tesisi Alanı	8.170,81	8.420,08	+249,27
Park	0,00	42,42	+42,42
Trafo Alanı	40,00	134,68	+94,68
Yol Alanı	2.436,05	2.027,39	-408,66
Plan Değişikliği Alanı	17.375,75	17.375,75	0,00

Şekil 6: 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

Esentepe Mahallesi, İnönü Mevkii, 217 Ada 10-13-14-15-16-17 Nolu Parseller ile 217 Ada 19 Nolu Parselin bulunduğu bölgede planlanan yolların açılabilmesi için kamu eline geçmesi gerektiğinden ve bu amaçla yapılmak istenen arazi ve arsa düzenlemesinin koşulu asgari bir imar adası olduğundan; bu amaçla Ticaret Alanı büyüklüğü aynı kalacak ve yükseklikte 2 kat olacak şekilde yol ile çevrili imar adası haline getirilmesini,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Esentepe Mahallesi, İnönü Mevkii, 217 Ada 10-13-14-15-16-17 Nolu Parseller ile 217 Ada 19 Nolu Parselin bulunduğu bölgede planlanan yolların açılabilmesi için kamu eline geçmesi gerektiğinden ve bu amaçla yapılmak istenen arazi ve arsa düzenlemesinin koşulu asgari bir imar adası olduğundan; bu amaçla Ticaret Alanı büyüklüğü aynı kalacak ve yükseklikte 2 kat olacak şekilde yol ile çevrili imar adası haline getirilmesi amaçlandığından ve plan genelindeki kentsel sosyal teknik altyapı alanı dengesi artırıldığından 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 artırıcı nitelikte olduğundan sosyal ve teknik altyapı alanlarına olumlu etkisi bulunmaktadır.