



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, DUDAKLI MAHALLESİ,
138 – 137 – 136 ADA 1 – 21, 22, 23, 24, 25 – 4, 5 NOLU PARSELLERE AİT;
DUDAKLI MAHALLESİ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

<p>Seytin TEMEL A Grubu Şehir ve Bölge Planlama Oda Sicil No: 1239 Dip.No: 17823-Y.Ü.</p> 	<p>KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. Uludağ Cd.Senai İşkan Plaza No:26 K.3 D.304 Tic.No:24 252 45 70 - 71 Osmangazi / BURSA Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719</p>  <p>KENTTASARIM 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 153 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	 <p>Ferhat EROL 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, Dudaklı Mahallesi, 138 Ada 1 Nolu Parsel, 137 Ada 21, 22, 23, 24, 25 Nolu Parseller, 136 Ada 4, 5 Nolu Parsellerin bulunduğu 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

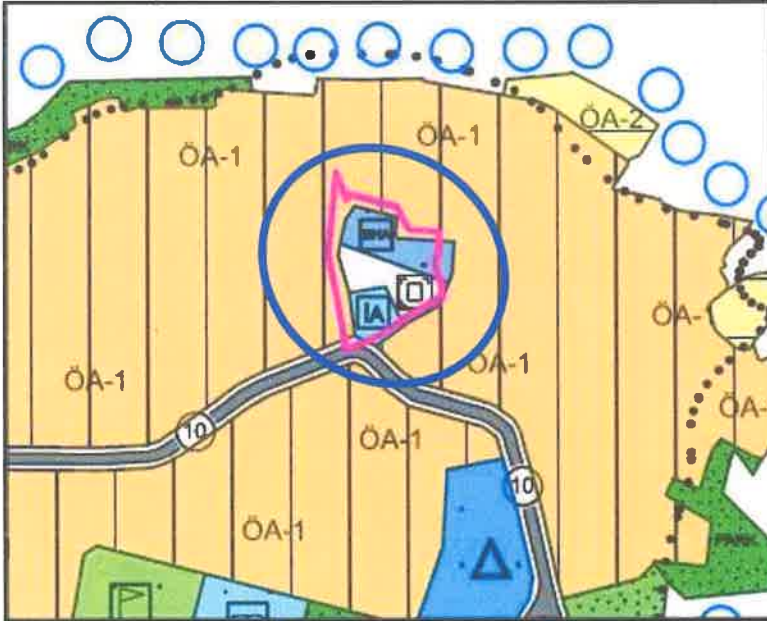
Plan değişikliğine konu Dudaklı Mahallesi, 138 Ada 1 Nolu Parsel, 137 Ada 21, 22, 23, 24, 25 Nolu Parseller, 136 Ada 4, 5 Nolu Parsellerin bulunduğu alana ilişkin olarak 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Dudaklı Mahallesi, 138 Ada 1 Nolu Parsel, 137 Ada 21, 22, 23, 24, 25 Nolu Parseller, 136 Ada 4, 5 Nolu Parsellerin bulunduğu alan 1/5000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar “Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı ve Meydan Alanı” olarak planlanmıştır.

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

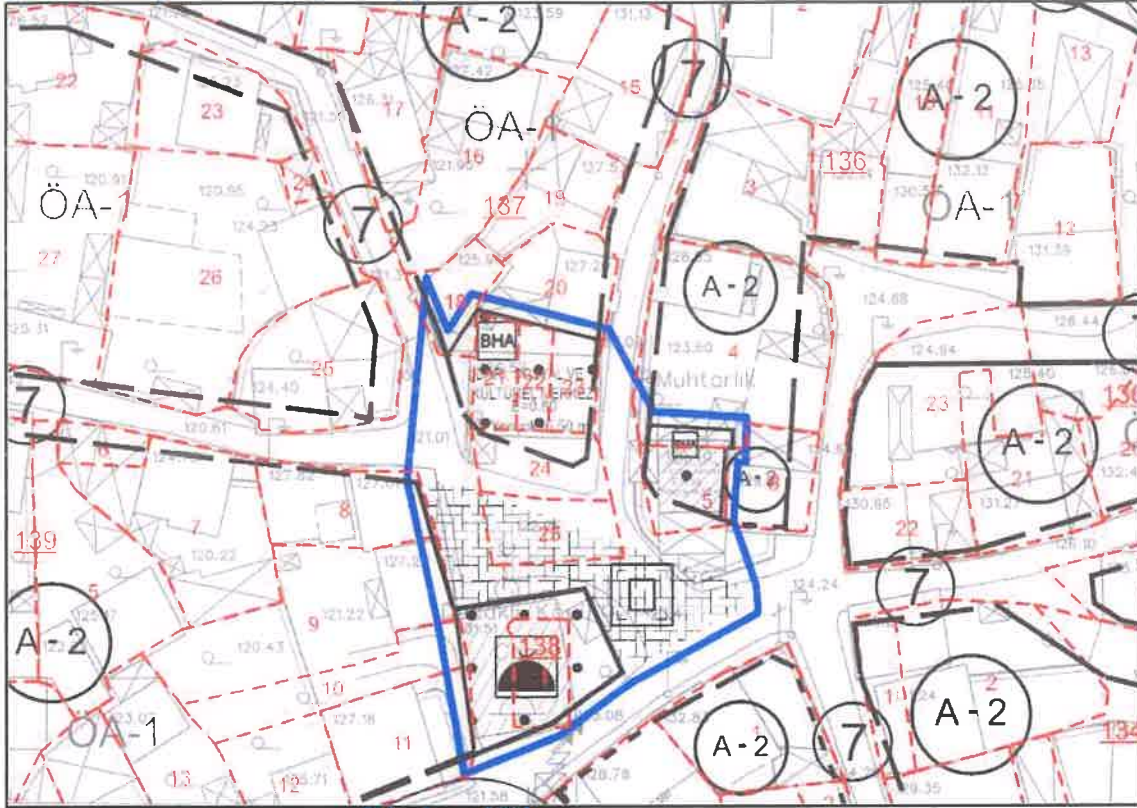


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Dudaklı Mahallesi, 138 Ada 1 Nolu Parsel, 137 Ada 21, 22, 23, 24, 25 Nolu Parseller, 136 Ada 4, 5 Nolu Parsellerin bulunduğu alan 1/1000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 138 Ada 1 Nolu Parsel “Cami”, 137 Ada 21, 22, 23, 24 Nolu Parseller ve 136 Ada 4, 5 Nolu Parseller “Emsal E=0.80, Bina Yüksekliği Yençok=6.50 m Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez)”, 137 Ada 25 Nolu Parsel “Meydan ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Dudaklı Mahallesi, 138 ada, 1 parselde bulunan Cami Alanının Meydan Alanı olarak; 137 ada, 21, 22, 23 ve 24 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanı'nın ise Cami Alanı olarak değiştirilmesine yönelik uygulama imar 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; 138 Ada 1 Nolu Parsel “Cami”, 137 Ada 21, 22, 23, 24 Nolu Parseller ve 136 Ada 4, 5 Nolu Parseller “Emsal E=0.80, Bina Yüksekliği Yençok=6.50 m Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez)”, 137 Ada 25 Nolu Parsel “Meydan ve Yol Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- Dudaklı Mahallesi, 138 Ada, 1 Nolu Parselde bulunan taşınmazda ve yolda yer alan halihazırdaki caminin kolonlarının 21.06.2020 tarihindeki yoğun yağış nedeniyle gerçekleşen sel ve su baskınları sırasında zarar gördüğü bu nedenle de yeni camii inşa edilmesi planlandığı,

- Dudaklı Mahallesi, 138 Ada 1 Nolu Parsel Maliye Hazinesi, 137 Ada 21 Nolu Parsel S.S. Dudaklı Köyü Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 137 Ada, 22 ve 23 Nolu Parseller özel mülkiyet, 137 Ada 24 ve 25 Nolu Parseller ise Kestel Belediyesi mülkiyetinde olduğu,

- Kooperatif ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazların, kible yönü de dikkate alınarak Cami Alanı olarak planlanması, mevcuttaki cami alanının ise Meydan Alanına dahil edilmesi ile çevresindeki yollarda da bu doğrultuda düzenleme yapılmasının uygun olacağı,

Tespit olunmuştur.

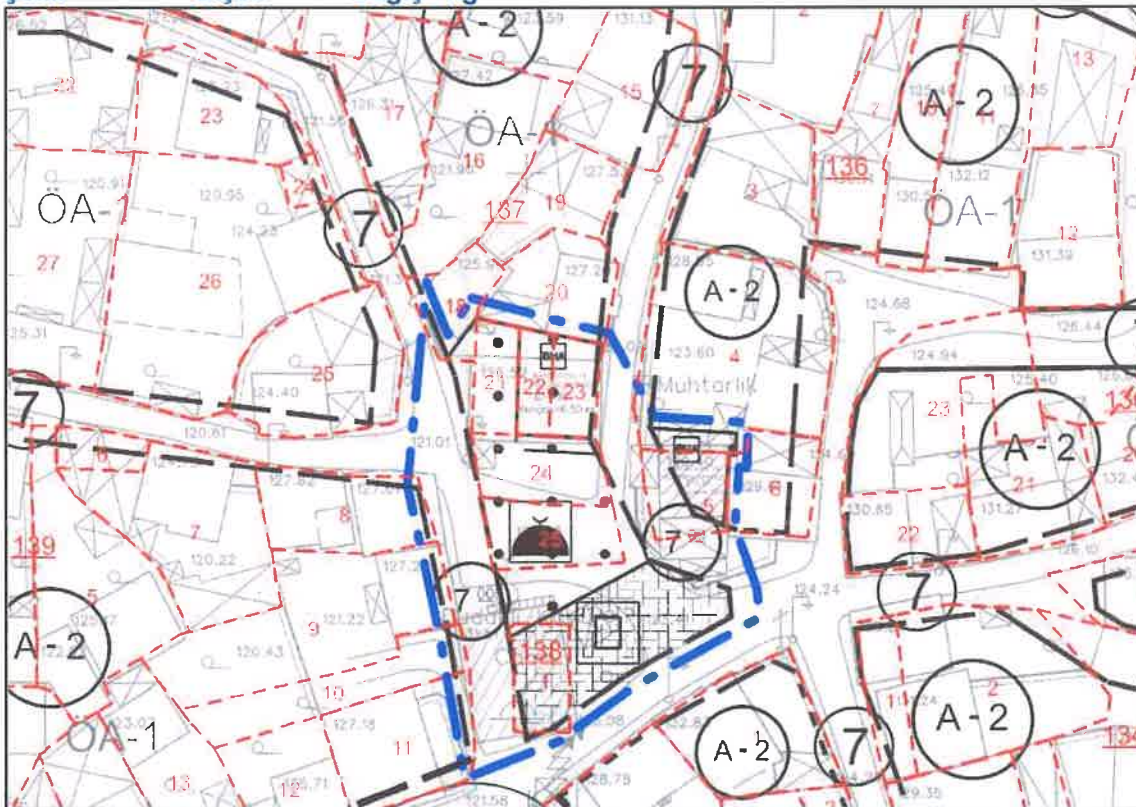
Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

Dudaklı Mahallesi, 138 Ada, 1 Nolu Parselde bulunan taşınmazda ve yolda yer alan halihazırdaki caminin kolonlarının 21.06.2020 tarihindeki yoğun yağış nedeniyle gerçekleşen sel ve su baskınları sırasında zarar gördüğü bu nedenle de yeni camii inşa edilmesi planlandığından, Kooperatif ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazların, kible yönü de dikkate alınarak Cami Alanı olarak planlanması, mevcuttaki cami alanının ise Meydan Alanına dahil edilmesi ile çevresindeki yollarda da bu doğrultuda düzenleme yapılmıştır.

Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	28,23	10,31	-17,92
Belediye Hizmet Alanı	426,04	225,48	-200,56
Cami	325,27	530,81	+205,54
Meydan	450,33	352,75	-97,58
Yol Alanı	439,91	550,43	+110,52
Plan Değişikliği Alanı	1.669,78	1.669,78	0,00

Şekil 3: 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 İşİ, 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 önerisinde;

- Dudaklı Mahallesi, 138 Ada, 1 Nolu Parselde bulunan taşınmazda ve yolda yer alan halihazırdaki caminin kolonlarının 21.06.2020 tarihindeki yoğun yağış nedeniyle gerçekleşen sel ve su baskınları sırasında zarar gördüğü bu nedenle de yeni camii inşa edilmesi planlandığından, Kooperatif ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazların, kible yönü de dikkate alınarak Cami Alanı olarak planlanması, mevcuttaki cami alanının ise Meydan Alanına dahil edilmesi ile çevresindeki yollarda da bu doğrultuda,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Dudaklı Mahallesi, 138 Ada 1 Nolu Parsel, 137 Ada 21, 22, 23, 24, 25 Nolu Parseller, 136 Ada 4, 5 Nolu Parsellerin bulunduğu alan Cami Alanının, Meydan Alanının ve çevresindeki yolların yeniden düzenlenmesine 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.