



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ,

615 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629

NOLU ADALARA AİT;

KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UIP-

 <p>Seyhan TILAZIL A Grubu Şehir ve Bölge Planlama Oda Sicil No: 1289 Dip.No: 17824-Y.Ü.</p>	 <p>KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ "A Grubu Şehir Planlama"</p>
 <p>Sevil BAŞARAN Katip Üye</p>	 <p>Mehmet MITIOĞLU Katip Üye</p>
<p>Kestel Belediye Meclisi'nin 03 / 12 / 2024 Tarih ve 228 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	 <p>Ferhat EROL Kestel Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>18/02/2025</u> Tarih ve <u>253</u> Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.</p>	 <p>DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU 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, Esentepe Mahallesi, 615 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu Adalara ait imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

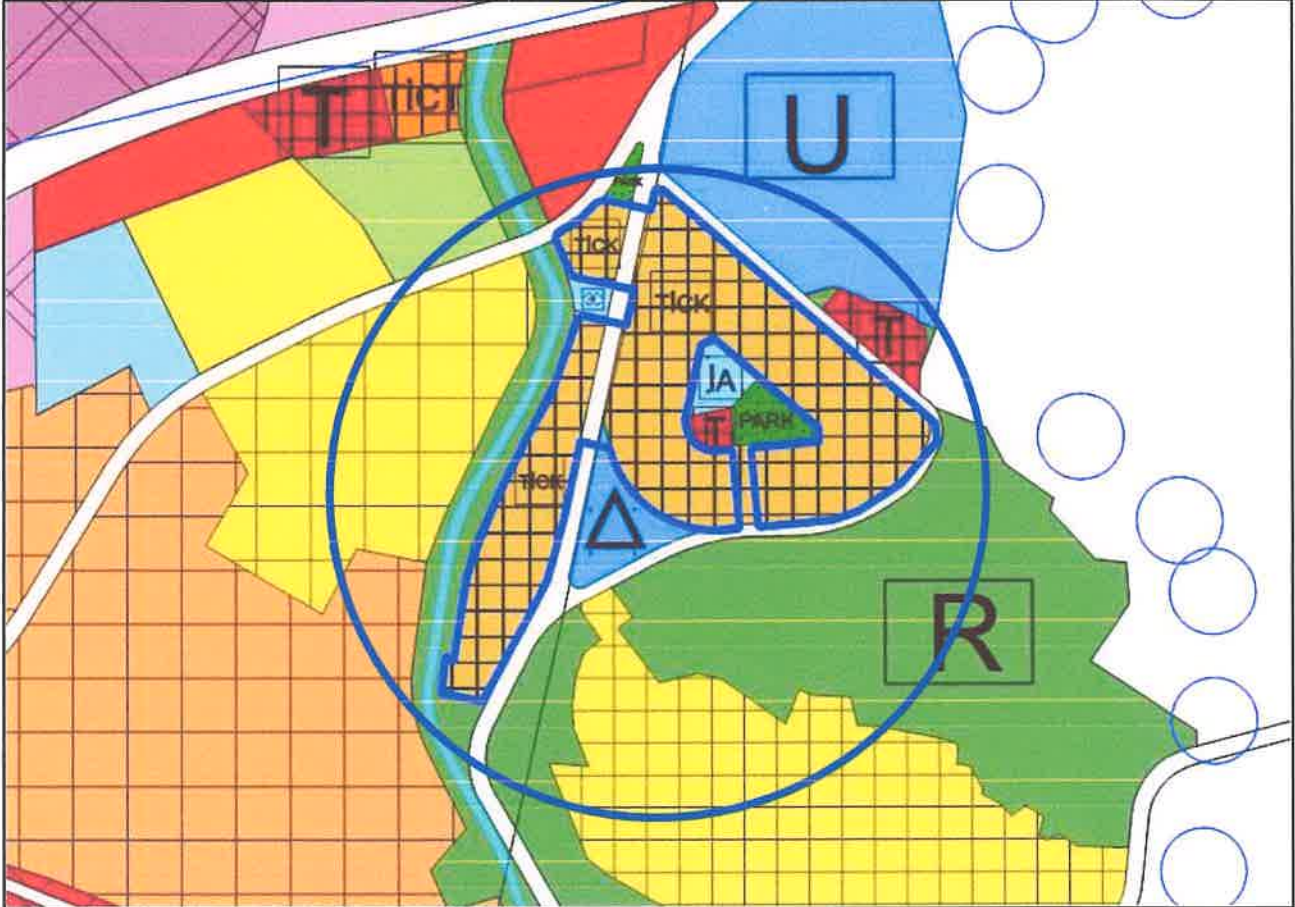
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Esentepe Mahallesi, 615 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu Adalar Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Ticaret-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 Esentepe Mahallesi, 615 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu Adalar 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar “Ticaret-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 Esentepe Mahallesi, 615 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu Adalar 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; “Her yönden 5 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı, Yan Bahçe Mesafesi 4,5 metre, TAKS=1.00, KAKS=2.50 yapılanma koşulları olan Ayrık ve Blok Düzen 7 Kat Ticaret Konut Alanı (TICK)” olarak planlanmıştır.

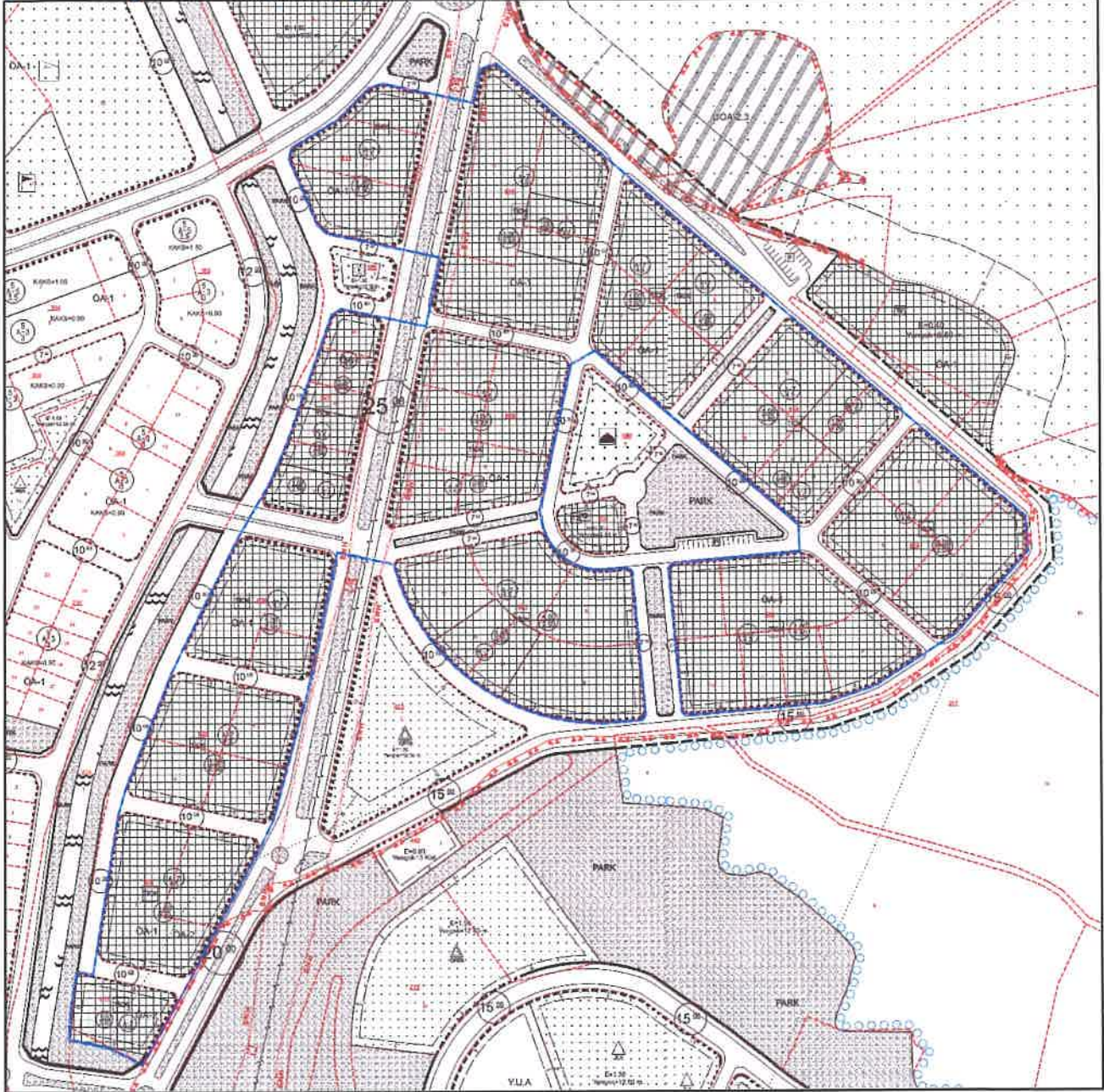
Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin B. Yapılanma Hükümleri Bölümünün 2.1. Ayrık, Blok ve Bitişik Düzen Ticaret-Konut Alanları Maddesi;

"2.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI

2.1.1. Ticaret-Konut (TICK) alanlarında; zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamına yerleşecektir. Zemin üstü katlardaki yapılanmalarsa ise bitişik düzende arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir, ayrik ve blok düzende Yönetmelik hükümlerine göre olacaktır."

Şeklindedir.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Esentepe Mahallesi, 615 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu Adalar Ayrık/Blok Nizam, 7 kat, Ticaret-Konut Alanında kalan TAKS 1.00, KAKS 2.50 yapılaşma koşullarına ve "Zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamına yerleşecektir" plan notu bulunan adalardaki bu yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; "Her yönden 5 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı, Yan Bahçe Mesafesi 4,5 metre, TAKS=1.00, KAKS=2.50 yapılanma koşulları olan Ayrık ve Blok Düzen 7 Kat Ticaret Konut Alanı (TİCK)" olarak planlanmış olduğu,

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin B. Yapılanma Hükümleri Bölümünün 2.1. Ayrık, Blok ve Bitişik Düzen Ticaret-Konut Alanları Maddesi;

"2.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI

2.1.1. Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında; zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamına yerleşecektir. Zemin üstü katlardaki yapılanmalarsa ise bitişik düzende arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir, ayrı ve blok düzende Yönetmelik hükümlerine göre olacaktır."

Şeklinde olduğu,

- Plan notuna göre gerçekleştirilecek yapı yoğunluğunun yüksek olduğu, bina kütlelerinin parsel alanlarının %90-95'ini kapladığı ve alansal olarak bölgede büyük bir alan kapladığı görüldüğü,

- Ana aks dışındaki alanlarda atıl bölgeler oluşma riski oluşturduğu ve kullanıcı gereksinimleri ile beklentilerini karşılamadığı,

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Ayrık Nizam; "Hiçbir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamı" şeklinde tanımlanmış olduğu, ancak plan notu ile tariflenen yapılaşma zeminde komşu parseldeki yapılara bitişik gerçekleşmesini öngördüğünden bu tanım ile çelişki oluşturduğu,

- Arazide yapılan incelemede; Şehit Cüneyt Yıldız Caddesi üzerindeki 2 parselde inşaatların neredeyse tamamlandığı, bölgede ruhsat almış taşınmazların ve ön olura başvuruların bulunduğu, bununla birlikte mevcut yapılaşma koşullarına göre sözleşmesi tamamlanan parsellerin de bulunduğu,

- Şehit Cüneyt Yıldız Caddesine cepheli 615 – 616 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu imar adalarına mevcut yapılaşma koşulları korunacak şekilde, ancak gösterim tekniği düzeltilerek ayrı; doğudaki 617 – 618 – 619 – 620 – 621 Nolu imar adalarına yapı yoğunluğu azaltılarak ayrı yapılaşma koşulları tariflenmesi gerektiği,

Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- 615 – 616 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu imar adalarındaki yapı nizamı, TAKS ve KAKS gösterimi kaldırılarak Emsal=2.50, Yençok=7 Kat olarak düzenlenmiştir.

- 617 – 618 – 619 – 620 – 621 Nolu imar adalarındaki TAKS=0.50 olarak, Ayrık Düzen yapılanma koşuluna plan üzerindeki yapı yaklaşma sınırı kaldırılarak, ön bahçe mesafesi eklenmiş olup, Blok Düzen yapılanma koşulu alanlarda bloğun oturacağı tüm cephelerdeki yapı yaklaşma sınırı tariflenmiştir.

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin B. Yapılanma Hükümleri Bölümünün 2.1. Ayrık, Blok ve Bitişik Düzen Ticaret-Konut Alanları Maddesi;

“2.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI

2.1.1. Ticaret-Konut (TICK) alanlarında; zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamına yerleşecektir. Zemin üstü katlardaki yapılanmalarsa ise bitişik düzende arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir, ayırık ve blok düzende Yönetmelik hükümlerine göre olacaktır.”

Şeklinde iken,

Plan değişikliği ile

“2.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI

2.1.1. TAKS belirtilmemiş imar adalarında; zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamına yerleşecektir. Zemin üstü katlardaki yapılanmalar ise;

- Bitişik Nizam alanlarda 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metre asgari arka bahçe mesafesi bırakılarak,

- Ayrık ve Blok Nizam alanlarda yönetmelik hükümlerine göre,

- Yapı Nizamı belirtilmeyen alanlarda, ayırık nizamda, 5,00 metre ön bahçe, 4,50 metre yan bahçe asgari mesafe bırakılarak, yan bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra 9 metreden az bina cephesi oluşması halinde komşu parselle blok oluşturularak gerçekleştirilecektir.”

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	97.768,70	97.768,70	0,00
Plan Değişikliği Alanı	97.768,70	97.768,70	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 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

- 615 – 616 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu imar adalarındaki yapı nizamı, TAKS ve KAKS gösterimi kaldırılarak Emsal=2.50, Yençok=7 Kat olarak düzenlenmesini,

- 617 – 618 – 619 – 620 – 621 Nolu imar adalarındaki TAKS=0.50 olarak, Ayrık Düzen yapılanma koşuluna plan üzerindeki yapı yaklaşma sınırı kaldırılarak, ön bahçe mesafesi eklenmiş olup, Blok Düzen yapılanma koşulu alanlarda bloğun oturacağı tüm cephelerdeki yapı yaklaşma sınırı tariflenmesini,

Kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği;

Esentepe Mahallesi, 615 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 – 623 – 624 – 625 – 626 – 627 – 629 Nolu Adalarda; yapı düzenlerine ilişkin yeniden düzenleme yapılmış olup, toplam inşaat alanlarında ve kat adetlerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığından plan genelinde nüfus yoğunluğu artırılmamış olup, akabinde de plan genelindeki 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.