



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ,

538 ADA, 8 – 9 – 10 NOLU PARSELLERE AİT;

KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UIP-

Sayim 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.354
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 "


Mehmet ÇALIK
Katip Üye


Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
05 / 01 / 2026 Tarih ve 24 Sayılı Kararı ile
uygun bulunmuştur.


Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/05/2026 Tarih ve 515 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.


Şahin BIBA
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, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 538 Ada, 8 – 9 – 10 Nolu Parsellere 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 Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 538 Ada, 8 – 9 – 10 Nolu Parseller Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar “275 Kişi/Ha 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 Ahmet Vefik Paşa Mahallesi, 538 Ada, 8 – 9 – 10 Nolu Parseller 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “300 Kişi/Ha Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

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



- 537 ve 538 Adaların Manolya Sokağı cepheli kısımlarının istikametlerinin 538 Ada 9 Nolu Parselden itibaren imar hatlarının Park Sokağı dik düşürülmesi sebebiyle sağlamadığı,

- Evvelce uygulama görmüş parsellere tekrar yola terk oluşturulduğu,
- 538 Ada 9 ve 10 Nolu Parseller üzerinde halihazır durumda bina olduğu,
- 538 Ada 8 Nolu Parselde herhangi bir yapı bulunmadığı,

Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- Parsel hatları ve yol istikametleri esas alınarak, imar hatlarının 538 Ada 8 ve 10 Nolu Parsel hatları ile örtülmüştür.

- 538 Ada 9 Nolu Parseldeki imar hattı da 8 ve 10 Nolu Parsellerle birleşim noktaları referans alınarak düz bir şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI VERİLERİNİN İNCELENMESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne “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 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

Ahmet Vefik Paşa Mahallesi 538 Ada 8 – 9 – 10 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda imar hatlarının yeniden düzenlenmesini,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi 538 Ada 8 – 9 – 10 Nolu Parsellerin; imar hatlarının kadastral sınırlara göre yeniden düzenlenmesini içerdiğinden, plan genelinde kentsel sosyal altyapı dengesini bozmadığından 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 alanlarında herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.