



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ,

236 ADA, 2 – 17 – 30 NOLU PARSELLERE AİT;

KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UIP-

Sayın TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Planlama
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17823-Y.U.

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İÇMUR TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Ünvanı Cn.Saadi İsmetler Plaza No:39 K.3 D.304
Teşekkül: 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Ünvanı Y.U. S.A. 024 4001 100 Sicil No: 08/15



KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin 03 / 12 / 2024 Tarih
ve 229 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19/06/2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



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, Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2 – 17 – 30 Nolu Parsellere ait imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

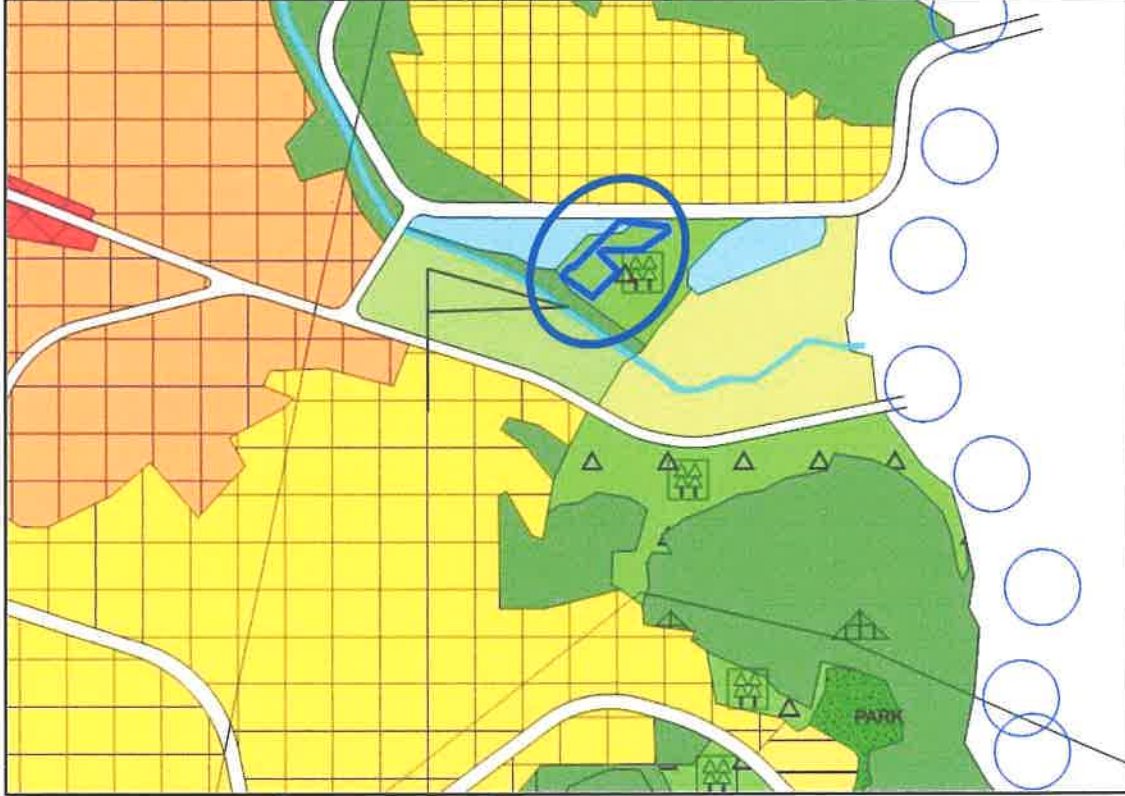
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2 – 17 – 30 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 alan “Kentsel Sosyal Donatı Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlanmıştır.

Şekil 1: Onaylı Merkez Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

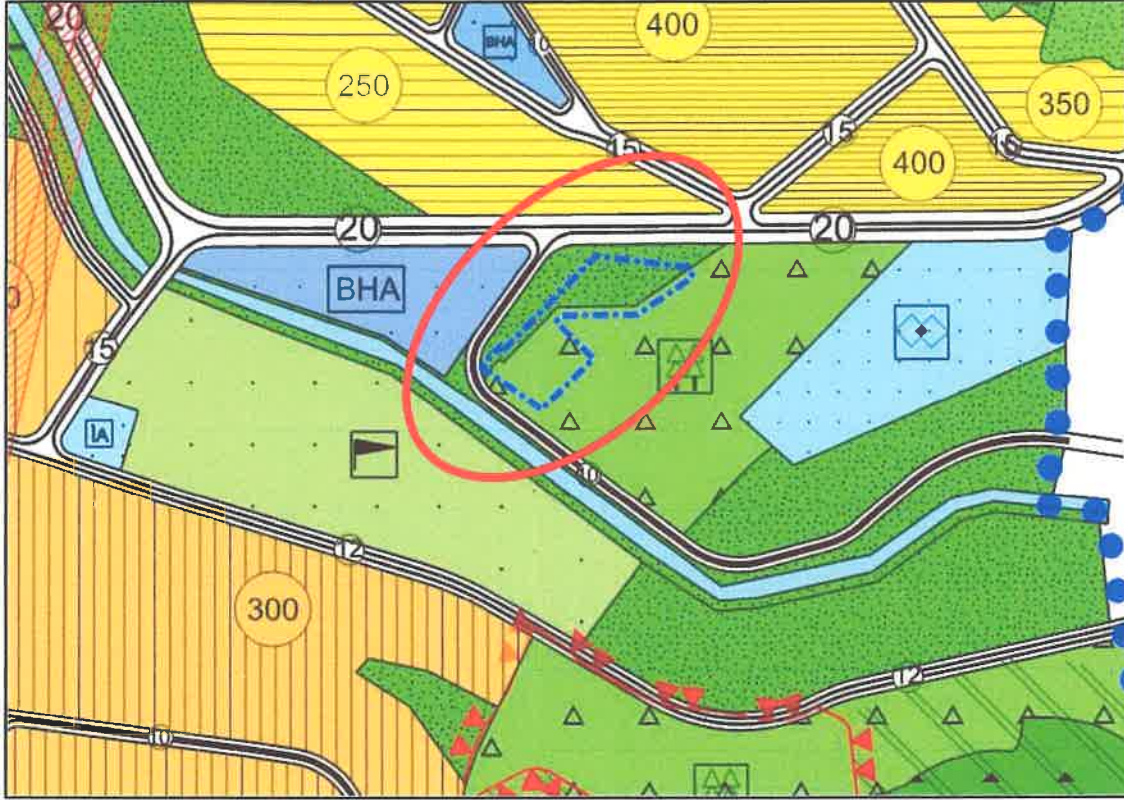


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada 2 – 17 – 30 Nolu Parseller; 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Park ve Yeşil Alan ile Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlanmıştır.

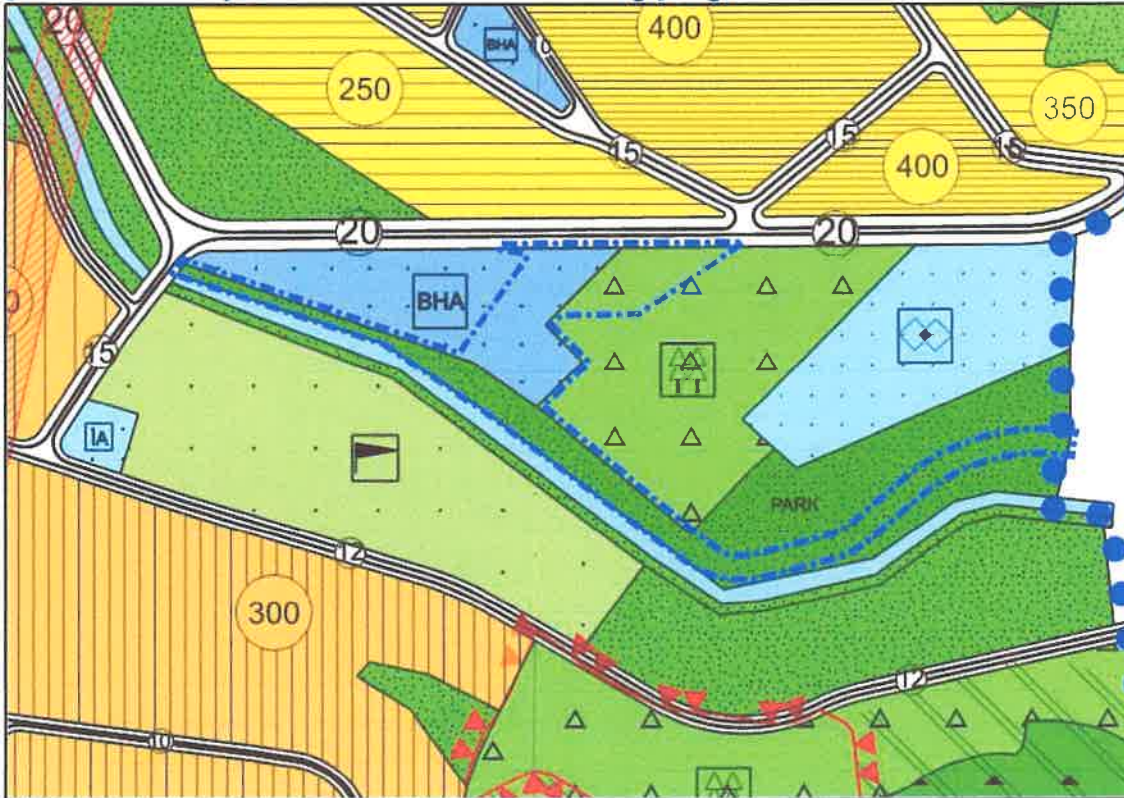
Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı



Söz konusu alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanarak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğun giderilmesine istinaden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında hazırlanan plan değişikliği aşağıdaki gibidir.

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı Değişikliği



Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	2.138,28	2.138,28	0,00
Ağaçlandırılacak Alan	2.510,15	2.510,15	
Plan Değişikliği Alanı	4.648,43	4.648,43	0,00

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 konulanan 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

- Kestel Belediyesi mülkiyetindeki komşu 17 Nolu Parselin bir kısmı ile trampa yapılmak suretiyle 2 Nolu Parselin yola cepheli hale getirilebilmesi amacıyla Belediye Hizmet Alanı güneye, Ağaçlandırılacak Alan ise kuzey yönünde yeniden,

- Yapılan düzenleme ile yapı yaklaşma sınırları da değiştirilmeden kademe hattına göre yeniden,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 236 Ada, 2 – 17 – 30 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda fonksiyonların yeniden düzenlenmesine yönelik olup herhangi bir nüfus yoğunluğu artırılmadığından ve 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.