



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, YENİ MAHALLE,

441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 –

1257 – 1258 – 1259 – 1261 NOLU ADALARA AİT;

KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

 Sevil BAŞARAN Katip Üye	 Mehmet MITİOĞLU Katip Üye
 Ferhat EROL Kestel Belediye Başkanı	 Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı
<p>Kestel Belediye Meclisi'nin 03 / 12 / 2024 Tarih ve 226 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>21/01/2025</u> Tarih ve <u>134</u> Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.</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, Yeni Mahalle, 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 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 Yeni Mahalle, 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 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 “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlanmıştır.

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

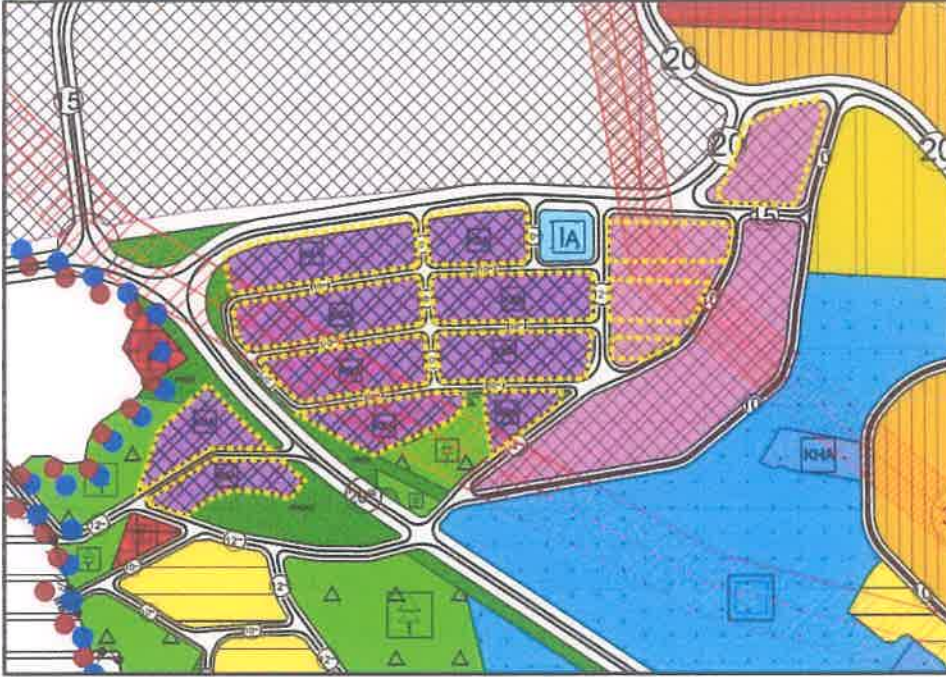


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Yeni Mahalle, 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 Nolu Adalar 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlanmıştır.

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

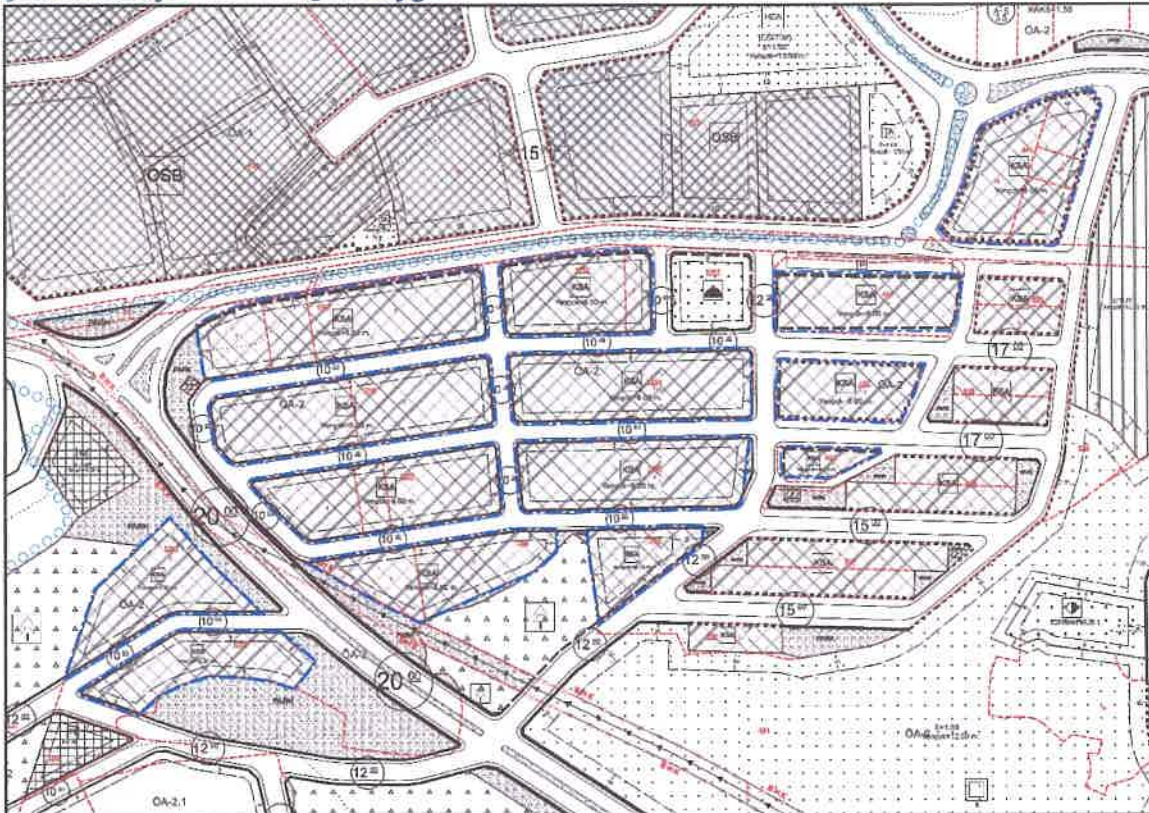


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Yeni Mahalle, 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 Nolu Adalar 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; “Küçük Sanayi Alanı, Yençok=8.00 m.” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin B. Yapılanma Hükümleri Bölümünün 5. Küçük Sanayi Alanları Maddesi;

“5. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

5.1. Maksimum kat adedi 2 kat ve bina yüksekliği Yençok: 9.50 m'dir.

5.2. ...

5.3. ...”

Şeklindedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Kestel Revizyon Uygulama İmar Planında Küçük Sanayi Alanı olarak planlı alanların yükseklikleri ile ilgili iki farklı azami yükseklik belirtilmiş olup, bu da belirsizliğe yol açtığından, önceki İmar Yönetmeliğinde imar yüksekliğinin %15 artırılmasını olanaklı kılan madde bulunması sebebiyle 8.00 metre yüksekliğe %15 ilave edilerek 9.20 metre yüksekliğinde yapılaşmalar gerçekleştirilerek asma katlı atölye ve idari kısmın yapılması olanaklı olması ile uygulama birliğinin sağlanması amacıyla plan üzerinde yer alan Yençok: 8.00 m ibarelerinin kaldırılması hususunda 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 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 Nolu Adaların “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- Plan değişikliğine konu Küçük Sanayi Alanı olarak planlı 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 Nolu Adalarda en çok bina yüksekliğinin plan üzerinde Yençok=8.00 metre olarak tariflendiği,

- 634 – 635 – 636 – 637 – 638 Nolu Adalarında yine onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlandığı, ancak meri planın hükümlerinin B.Yapılanma Hükümleri Bölümünün 5. Maddesi Küçük Sanayi Alanları Maddesinin “5.1. Maksimum kat adedi 2 kat ve bina yüksekliği Yençok: 9.50 m'dir.” Hükümü doğrultusunda tariflendiği dolayısıyla belirtilmeyen adalarda bu azami bina yüksekliğinin uygulandığı,

- 27.05.2018 Tarih ve 30433 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinden önce yürürlükte bulunan imar yönetmeliğinin 7.07 maddesinde “Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir” hükmü bulunduğu ve 441 – 451 – 452 – 453 Nolu Adaların bu hükme göre yapılaştığı, 634 – 635 – 636 – 637 – 638 Nolu Adaların da plan notuna göre yapılaştığı,

- Bununla birlikte; asma katlı zemin kat ile zemin üstü normal kattaki imar yönetmeliğine göre asgari-azami iç yükseklikleri nedeniyle de 8.00 metre yüksekliğin yeterli olmayacağı,

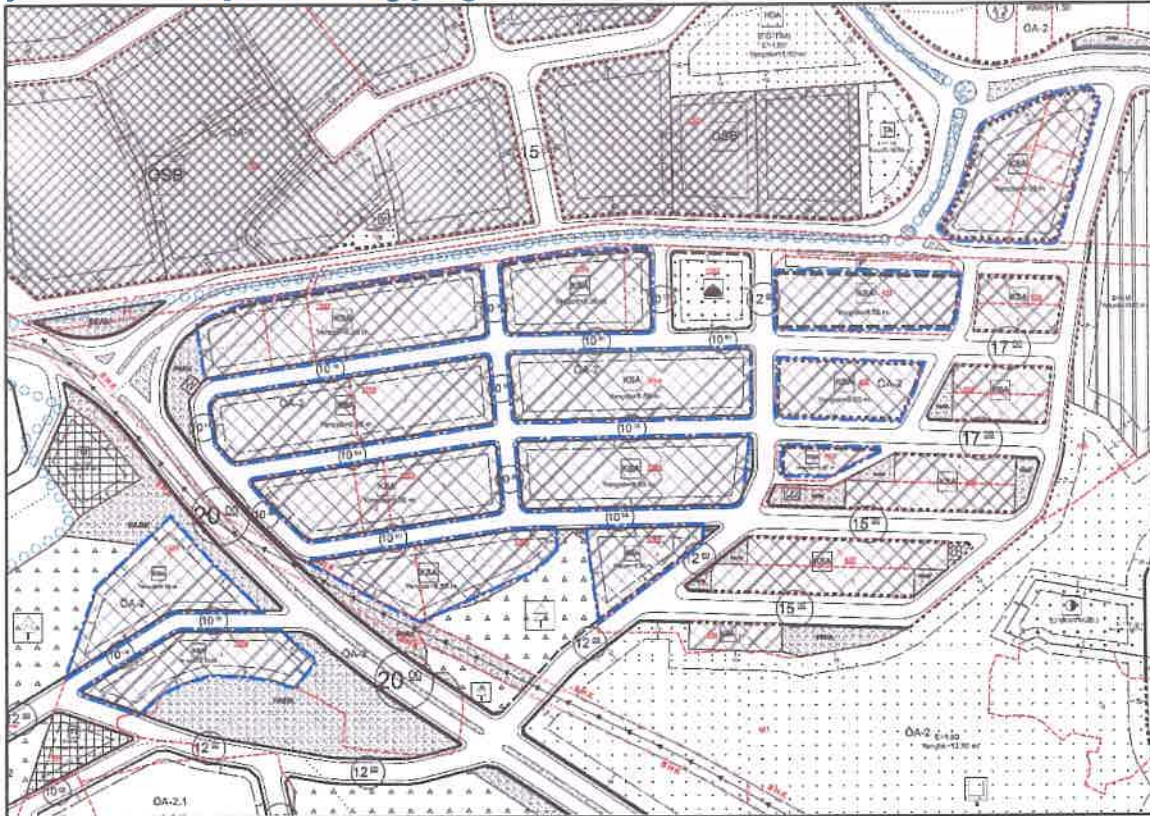
Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- Küçük Sanayi Alanı olarak planlı 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 Nolu Adalarda en çok bina yüksekliğinin plan üzerinde Yençok=8.00 metre olarak belirlenen bina yüksekliği belirtilen gerekçelerin değerlendirilmesi ile Yençok=9.50 m. olarak düzenlenmiştir.

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Küçük Sanayi Alanı	46.382,16	46.382,16	0,00
Plan Değişikliği Alanı	46.382,16	46.382,16	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 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 konularının 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

- Küçük Sanayi Alanı olarak planlı 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 Nolu Adalarda en çok bina yüksekliğinin plan üzerinde Yençok=8.00 metre olarak belirlenen bina yüksekliği belirtilen gerekçelerin değerlendirilmesi ile Yençok=9.50 m. olarak,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği;

Uygulama birliğinin sağlanması ve plan ile plan hükümleri arasındaki çelişkinin giderilmesi amacıyla 441 – 451 – 452 – 453 – 1252 – 1253 – 1254 – 1255 – 1256 – 1257 – 1258 – 1259 – 1261 Nolu Adalarda, plan üzerinde yazan bina yüksekliği, plan notlarında belirtilen bina yüksekliğine göre düzenlenmiş olup, herhangi bir yapı ve 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.