KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİ MEHMET MAHALLESİ,

271 ADA 5 NOLU PARSEL İLE 272 ADA 5 NOLU PARSEL ARASINDAKİ

TESCİL HARİCİ ALANA AİT;

KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

Sayim TEMEL A Grubu Şehir ve Bölge Plancısı Oda Sicil No. 1258 Dip. No: 178234YU	KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ. Uluyol Cd. Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304 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 LİMİTED ŞİRKETİ " A Grubu Şehir Planlama "
Mehmet ÇALIK Katip Üye	Mehmet MITIOĞLU Katip Üye
Kestel Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2026 Tarih ve 129 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	Ferhat EROL Kestel Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/10/2026 Tarih ve 1070 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

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, Vani Mehmet Mahallesi, 271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki Tescil Harici Alana ait imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

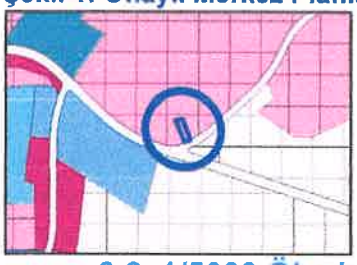
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vani Mehmet Mahallesi, 271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki Tescil Harici Alan; Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

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

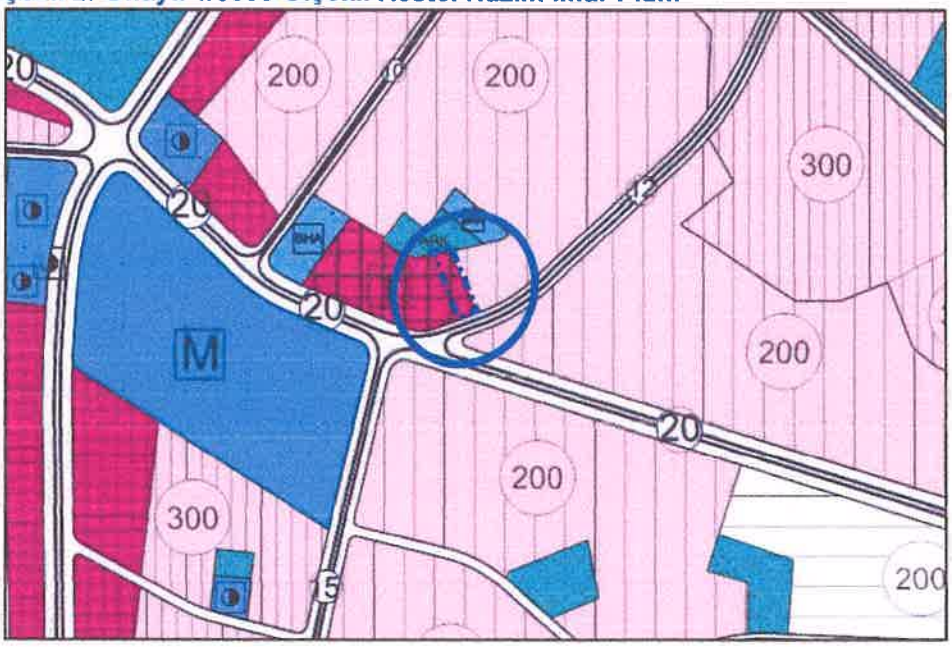


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vani Mehmet Mahallesi, 271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki Tescil Harici Alan; 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

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



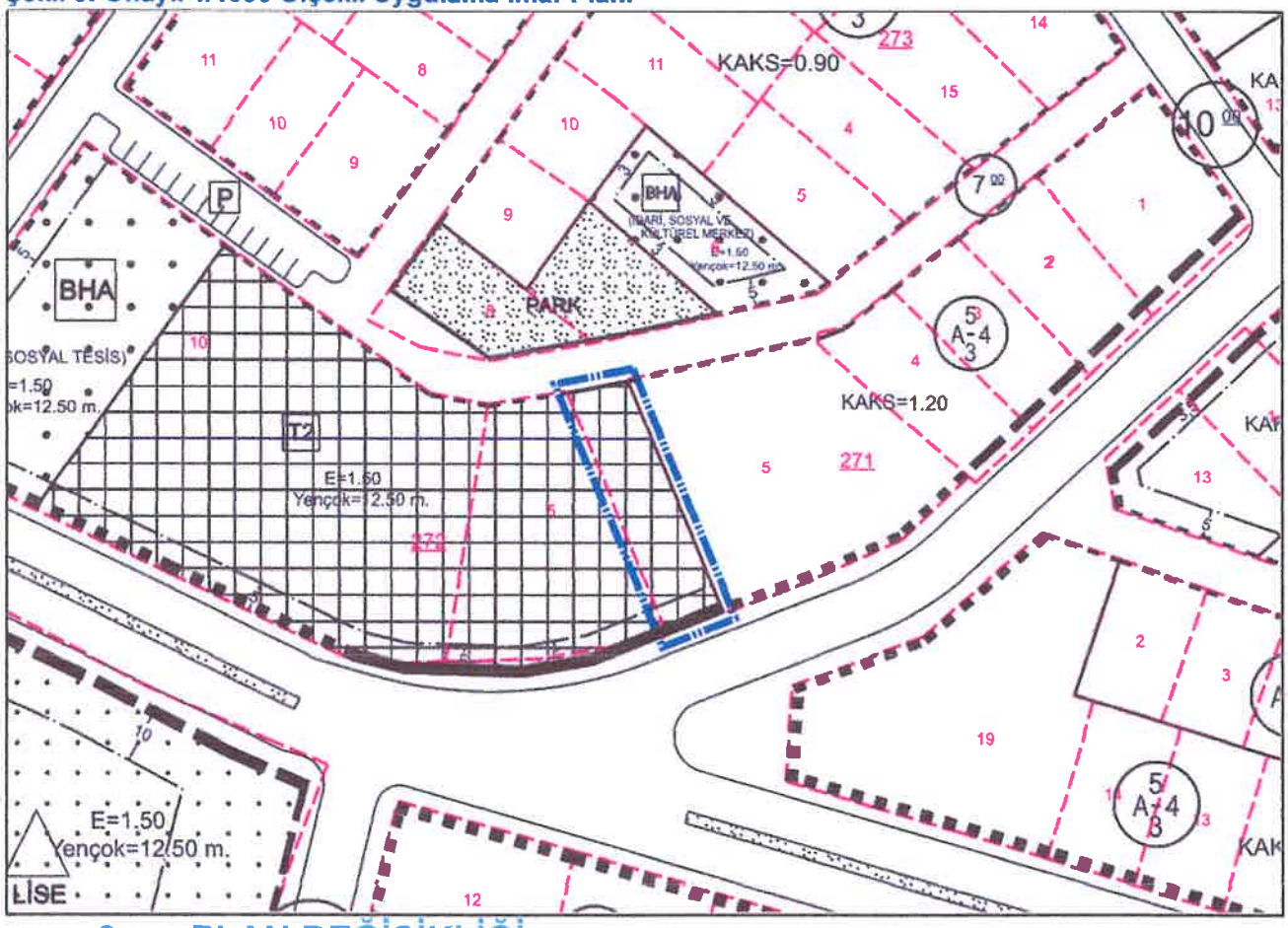
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vani Mehmet Mahallesi, 271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki Tescil Harici Alan; 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Güneydoğu yönünden 5 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı, diğer yönlerde herhangi bir yapı yaklaşma sınırı tanımlanmamış Emsal E=1.50, Bina Yüksekliği Yençok=12.50 metre T2 Rumuzlu Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesi'nce Ticaret Alanı olarak planlı Vani Mehmet Mahallesi, 271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki Tescil Harici Alanın Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Vani Mehmet Mahallesi, 271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki alanın tescil harici olduğu,

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Güneydoğu yönünden 5 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı, diğer yönlerde herhangi bir yapı yaklaşma sınırı

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

tanımlanmamış Emsal E=1.50, Bina Yüksekliği Yençok=12.50 metre T2 Rumuzlu Ticaret Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- Belediyesince arşivde yapılan incelemede sahanın bir kısmının yol olarak, diğer kısmının ise terk suretiyle park alanı olarak oluştuğu,

- Derinliğinin ortalama 42 metre, cephesinin ise 10 metre olduğu,

- Batısındaki yapılaşma ile uyumlu ve doğusundaki meskenlerin görüş açısını engellemeyecek şekilde yüksekliğin 2 kat olarak, yapı yaklaşma mesafelerinin ise yollardan 5 metre olacak şekilde tanımlanması ile Emsalin E=1.20 ile sınırlandırılmasının ve kullanım kararının Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmesinin uygun olacağı,

Tespit olunmuştur.

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

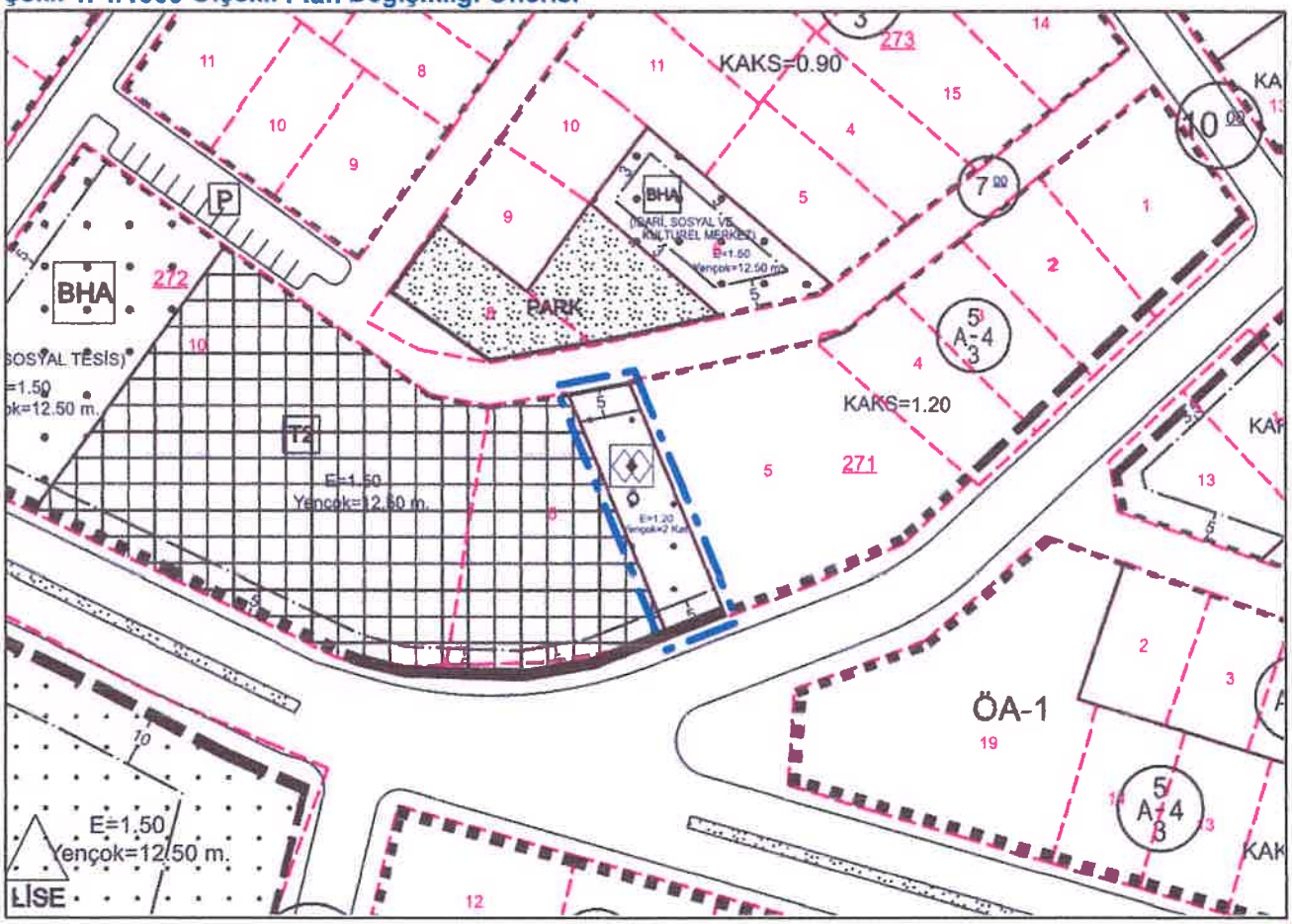
Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki Tescil Harici Alanda meri plandaki emsal değeri korunarak, yollardan 5'er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı olacak şekilde ve yükseklik de Yençok=2 Kat olarak düzenlenerek Özel Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu – Karşılaştırmalı

Kullanımlar	Meri Plan (m²)	Plan Değişikliği (m²)	Değişen Alan (m²)
Ticaret Alanı	425,92	0,00	-425,92
Özel Sosyal Tesis Alanı	0,00	425,92	+425,92
Plan Değişikliği Alanı	**425,92**	**425,92**	**0,00**

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

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 konualanın 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

Vani Mehmet Mahallesi 271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki Tescil Harici Alanda tanımlı olan Ticaret Alanı fonksiyonu Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasını,

Kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Vani Mehmet Mahallesi, 271 Ada 5 Nolu Parsel ile 272 Ada 5 Nolu Parsel Arasındaki Tescil Harici Alanda tanımlı olan Ticaret Alanı fonksiyonu Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasını kapsamakta olup, söz konusu alanın Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanması ile plan genelinde kentsel sosyal altyapı alanı dengesi korunduğundan, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Plan değişikliği önerisi plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanları dengesini korumakta olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr