



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ,
303 ADA VE 316 ADA 98 NOLU PARSELİN BİR KISMINA AİT;
ÇATALTEPE (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

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:28 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 LİMİTED ŞİRKETİ
"A Grubu Şehir Planlama"

Mehmet ÇALIK
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin 05 / 01 / 2026 Tarih
ve 23 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.



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, Çataltepe Mahallesi, 303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bir Kısımını kapsayan alana ilişkin yapılan imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

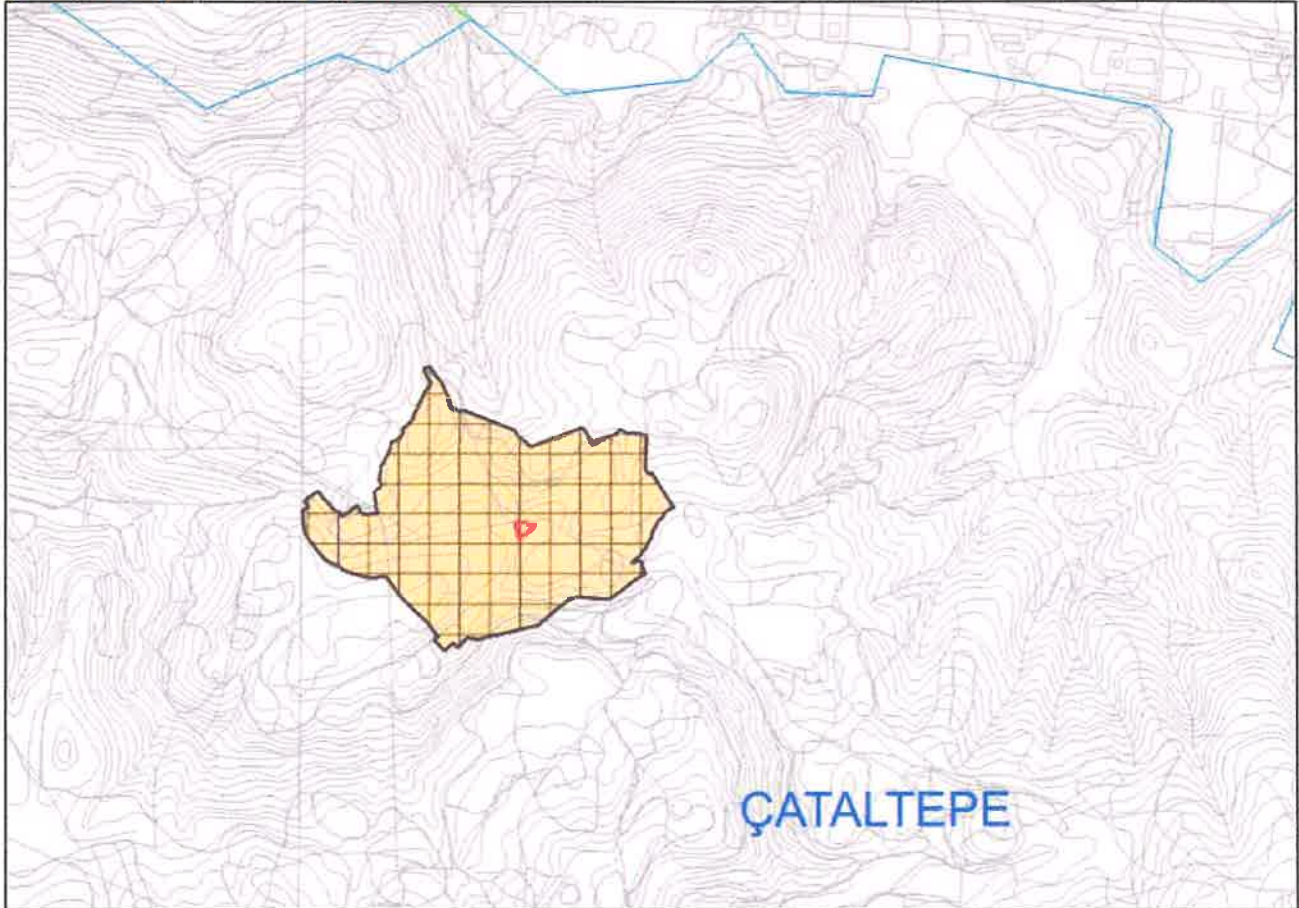
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Çataltepe Mahallesi, 303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bulunduğu Kısım; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.09.2013 Tarih ve 1029 Sayılı Kararı ile onaylanan Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “Yerleşim Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 1: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

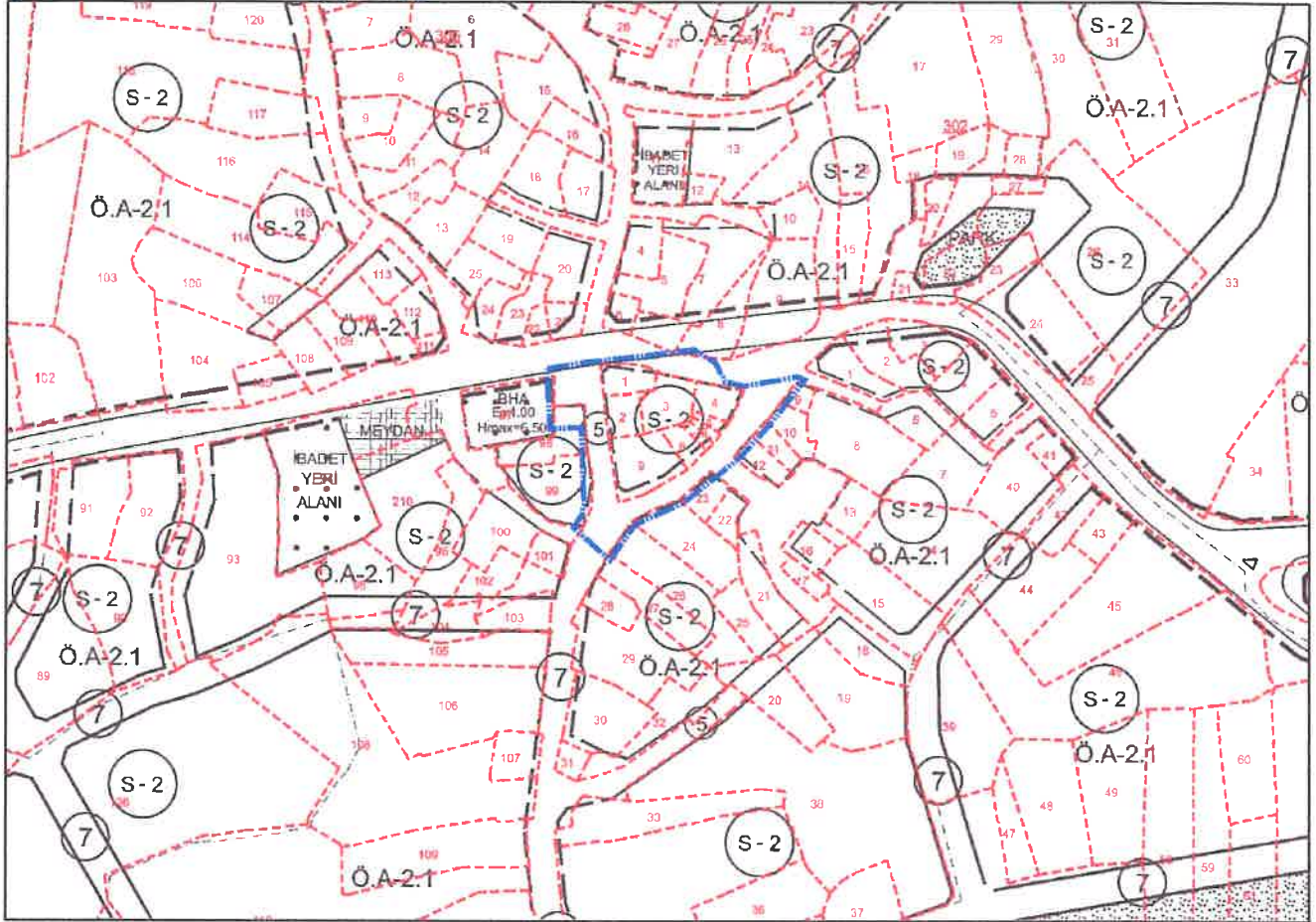
Plan değişikliğine konu Çataltepe Mahallesi, 303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bulunduğu Kısım da kapsayan bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Çataltepe Mahallesi, 303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bulunduğu Kısım 1/1000 Ölçekli Çataltepe (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Çataltepe (Kestel) Uygulama İmar Planında; 303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bulunduğu Kısım "Serbest Düzen 2 Kat (S-2) Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Çataltepe Mahallesinde yürürlükteki uygulama imar planında Meydan Alanı olarak planlı alanın yetersiz kalması sebebiyle bu alanın genişletilmesine yönelik inceleme yapılarak meydan olarak kullanılacak alanın tespitinin yapılması ve gerekmesi halinde plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Çataltepe (Kestel) Uygulama İmar Planında; 303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bulunduğu Kısım "Serbest Düzen 2 Kat (S-2) Konut Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- Meri planda; Meydan Alanının Cami Alanına ait 316 Ada, 94 Nolu Parsel ile 210 Nolu Parselin bir kısmında yaklaşık 271 m² büyüklüğündeki bir alanda önerildiği, ancak yerinde yapılan incelemede bu kısmın durak ve park alanı olarak kullanıldığı,

- Yapılan görüşmelerde ise meydan olarak talep edilen alanın köy kahvesinin doğusunda bulunan ve Eski İnegöl Yoluna erişimi sağlayan yol ile köy içindeki ana arterin kesiştiği yollar arasında kalan ve üzerinde farklı niteliklerde yapılar da bulunan 303 Ada olacağı,

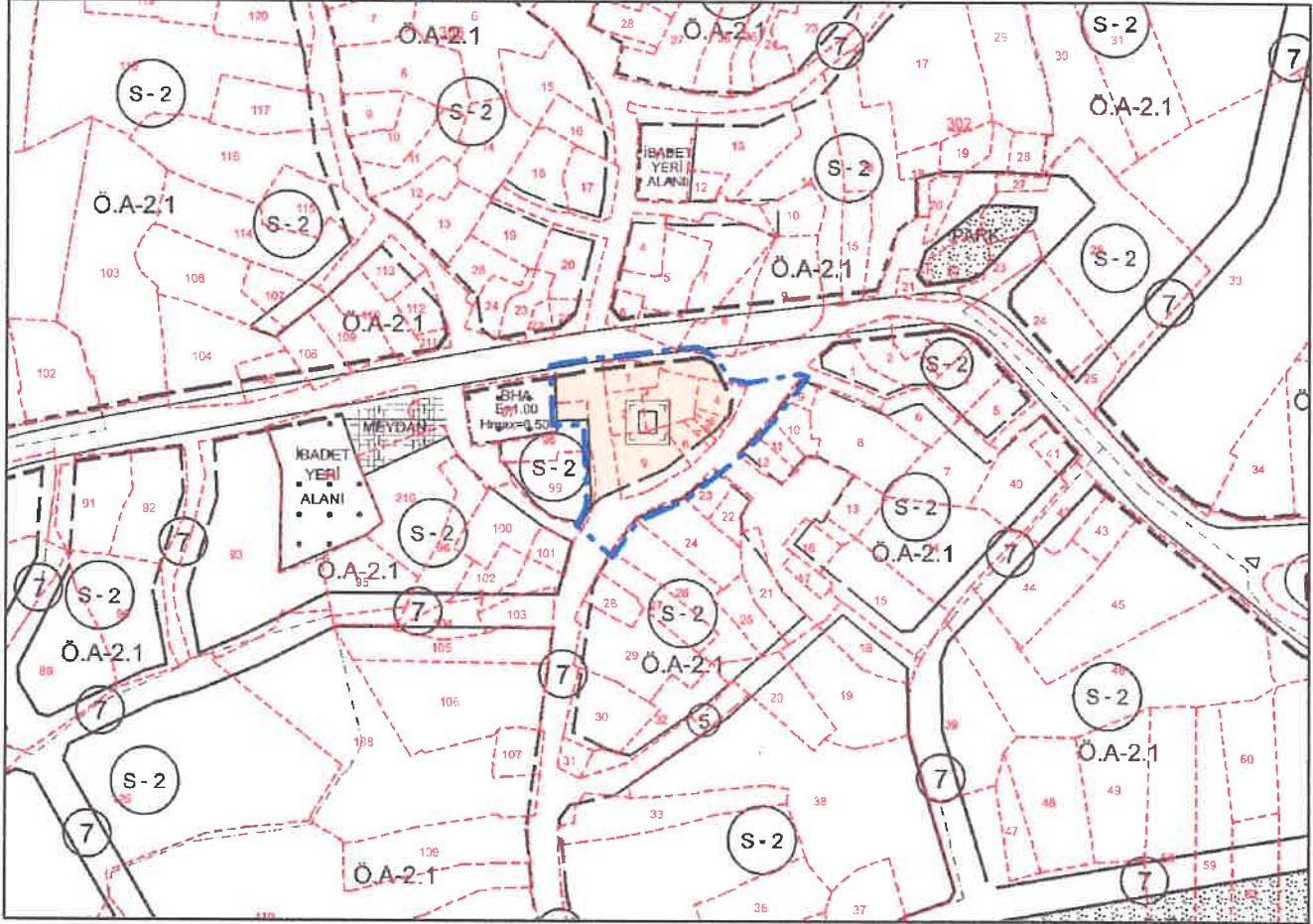
- Kırsalda yer alan mahallelerden Kestel İlçe merkezine en yakın mahalle olan Çataltepe'nin sahip olduğu gelişme potansiyeli nedeniyle köy merkezinin geliştirilmesine yönelik olarak yürürlükteki planda yer alan Meydan Alanının yetersiz kalacağı,

Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; 303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bir Kısmı "Konut Alanı"ndan çıkarılarak "Meydan" olarak planlanmıştır.

Şekil 3: 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)
Konut Alanı	651,27	0,00	-651,27
Meydan Alanı	0,00	861,90	+861,90
Yol Alanı	640,33	429,70	-210,63
Plan Değişikliği Alanı	1.291,60	1.291,60	0,00

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 önerisinde;

303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bir Kısmı “Konut Alanı”ndan çıkarılarak “Meydan” olarak planlanmasını kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; 303 Ada ve 316 Ada 98 Nolu Parselin Bir Kısmı “Konut Alanı”ndan çıkarılarak “Meydan” olarak planlanmasına yönelik olup, plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 31944 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 artırıcı nitelikte olup, sosyal ve teknik altyapı alanlarına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.