



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ,

325 ADA 240 NOLU PARSEL VE ÇEVRESİNE 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-Y Ü

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 LIMITED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
02 / 10 / 2025 Tarih ve 162 Sayılı Kararı ile
uygun bulunmuştur.

İsmail AYDIN
Meclis I. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15 / 01 / 2026 Tarih ve 40 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, 325 Ada 240 Nolu Parsel ve çevresine 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, 325 Ada 240 Nolu Parsel ve çevresi; 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 Gelişme Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alan" olarak planlanmıştır.

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

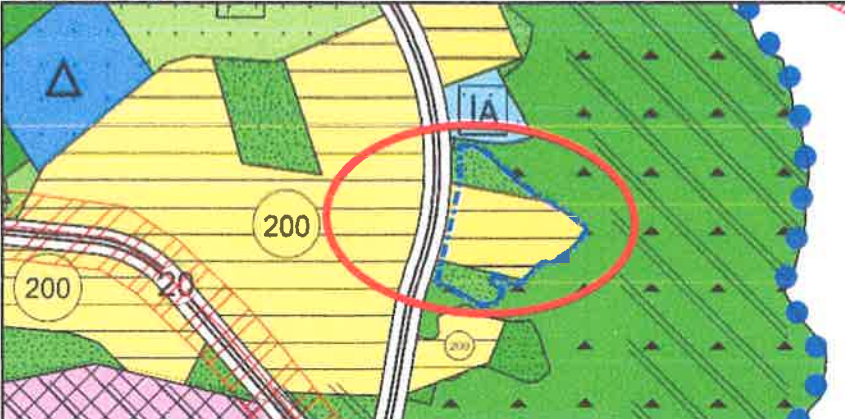


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parsel ve çevresi; 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan 325 Ada 240 Nolu Parsel "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", çevresindeki alan "Park ve Yeşil Alan" olarak planlanmıştır.

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

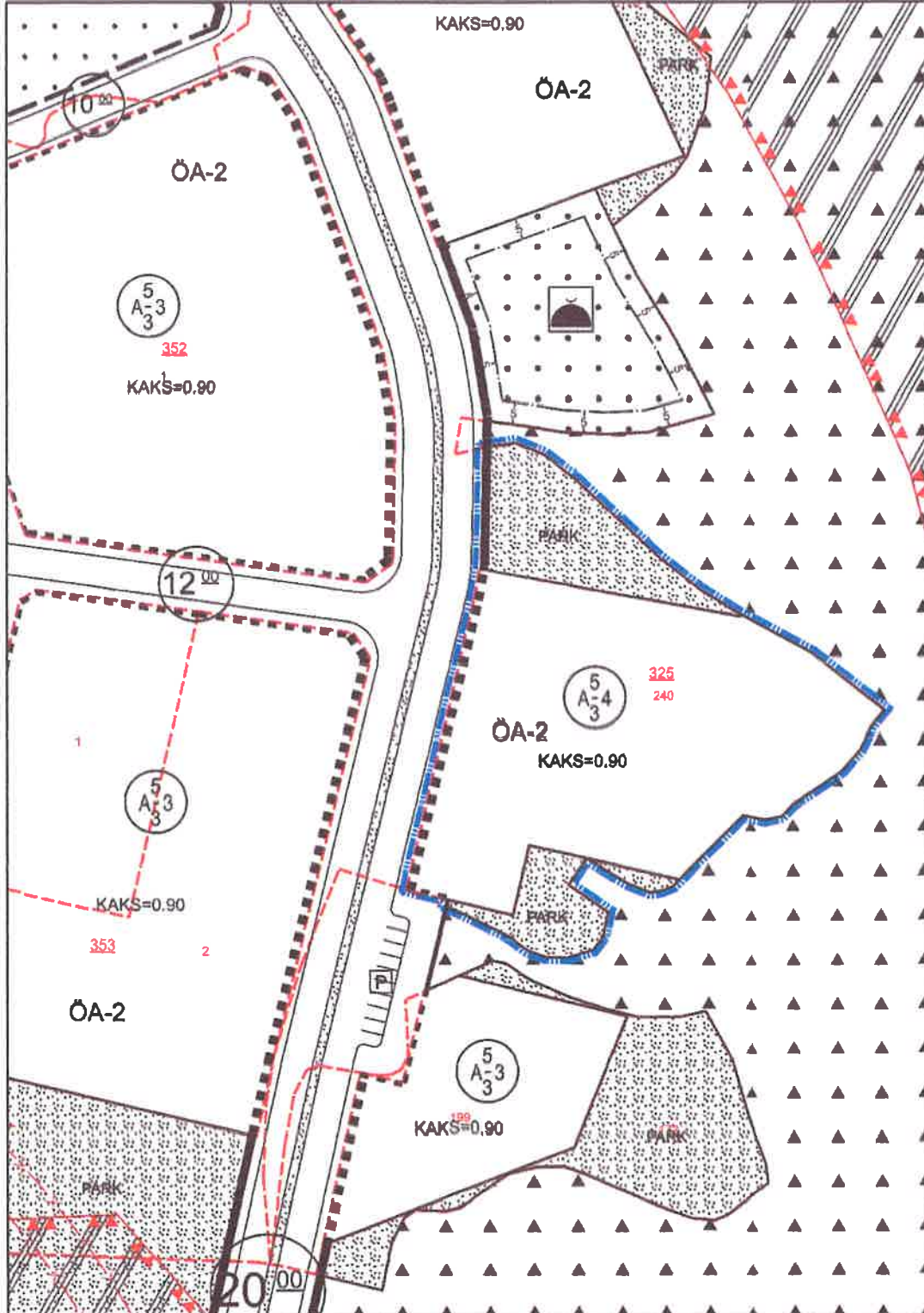


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parsel; 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; "Ayrık Düzen 4 Kat (A-4), Ön Bahçe Mesafesi 5 metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 metre, KAKS=0.90 Yapılanma Koşulları olan Konut Alanı" ve çevresi "Park" olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince mülkiyeti Kestel Belediyesi'ne ait olan 325 Ada 240 Nolu Parseldeki fiili durum ve arazi eğimi nedeniyle geometrisinin değiştirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında 325 Ada 240 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 4 Kat (A-4), Ön Bahçe Mesafesi 5 metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 metre, KAKS=0.90 Yapılanma Koşulları olan Konut Alanı" ve çevresi "Park" olarak planlanmış olduğu,

- 325 Ada 240 Nolu Parselin mülkiyetinin "Kestel Belediyesi" üzerine kayıtlı olduğu,

- 325 Ada 240 Nolu Parselde yapılacak inşaatın, arazi eğiminin ve kot farkının nispeten daha düşük olduğu yola cepheli kısımda yer almasının inşaat maliyetlerini düşüreceği ve üretilecek konutların niteliğini artıracığı,

- Kat Adedinde, TAKS ve KAKS değerinde değişiklik olmayacağından, toplam inşaat alanında da değişiklik olmayacağı, dolayısı ile herhangi bir nüfus artışına sebebiyet vermeyeceği,

Tespit olunmuştur.

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

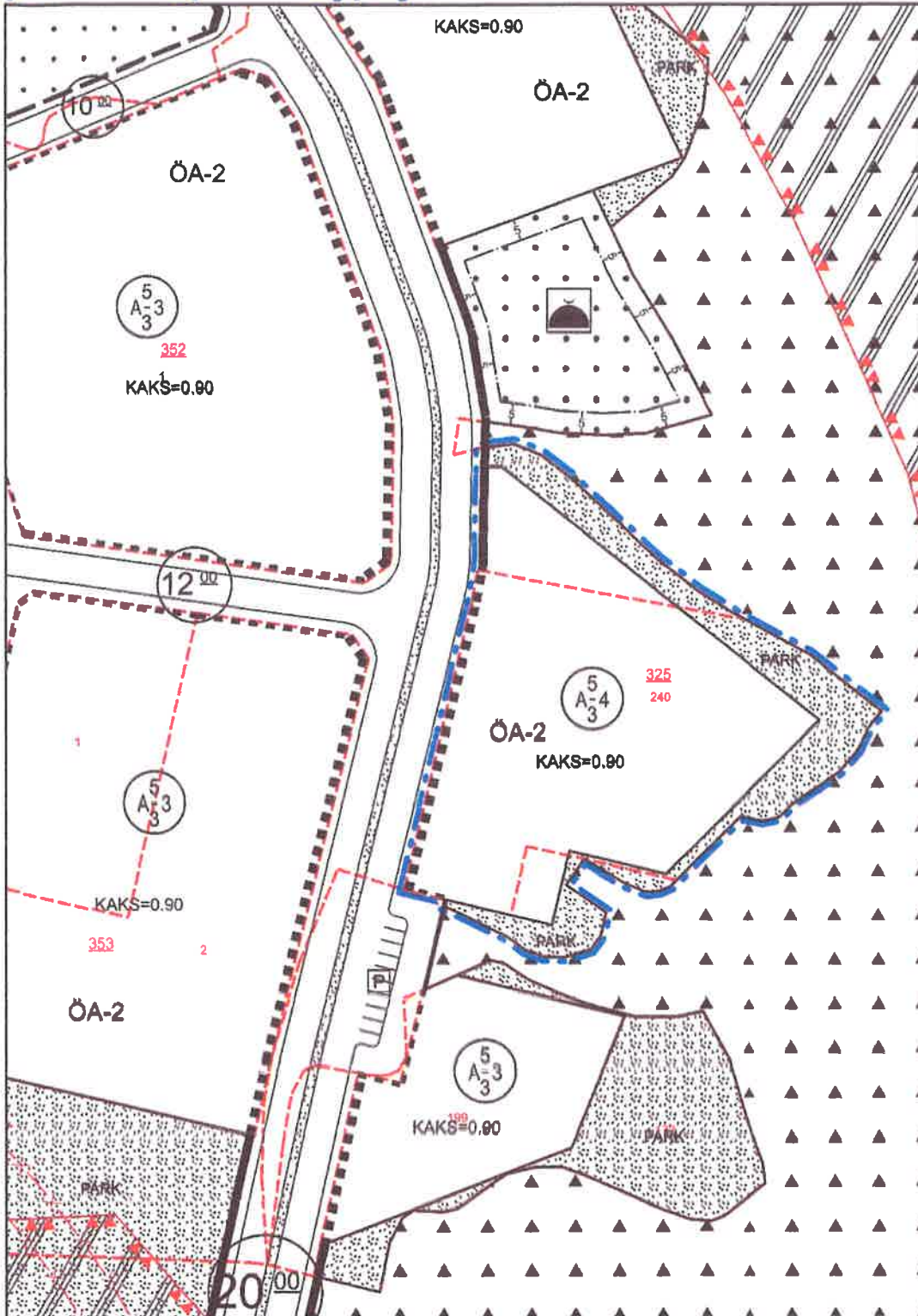
Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- Mülkiyeti Kestel Belediyesine ait olan Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parselde fiili durum ve arazi eğimi nedeniyle geometrisi yeniden düzenlenecek şekilde konut alanı ve çevresindeki Park Alanı büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmadan, imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	5.246,21	5.246,21	0,00
Park	1.511,07	1.511,07	0,00
Plan Değişikliği Alanı	6.757,28	6.757,28	0,00

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



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 İşİ, 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 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

- Mülkiyeti Kestel Belediyesine ait olan Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parselde fiili durum ve arazi eğimi nedeniyle geometrisi yeniden düzenlenecek şekilde konut alanı ve çevresindeki Park Alanı büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmadan, imar hatları yeniden, Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada 240 Nolu Parselde yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığından fiili durum ve arazi eğimi nedeniyle geometrisinin yeniden düzenlenerek, Park Alanında da herhangi bir değişiklik olmadığından ve 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.