



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ,
456 ADA 4 NOLU PARSEL VE
457 ADA 3-4 NOLU PARSELLERİN KUZEYİNDE KALAN,
461 ADA 1 NOLU PARSELİN BATISINDA KALAN TESCİL HARİCİ ALANLARA AİT;
KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

Sayın TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1239
Dip. No: 17823-Y. II

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uludağ Cad. Şişli İpekkent Plaza No:28 K:3 D.304
Tel:024 252 65 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ Y.D. 544 046 5091 Tc.Sic.No: 53719

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 / 09 / 2024 Tarih
ve 149 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

Ferhat ERGİL
Kestel Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/01/2025 Tarih ve 134 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, 456 Ada 4 Nolu Parsel ve 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan, 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alanlara 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 Vanimehmet Mahallesi, 456 Ada 4 Nolu Parsel ve 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan, 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alanlar 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” olarak planlanmıştır.

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

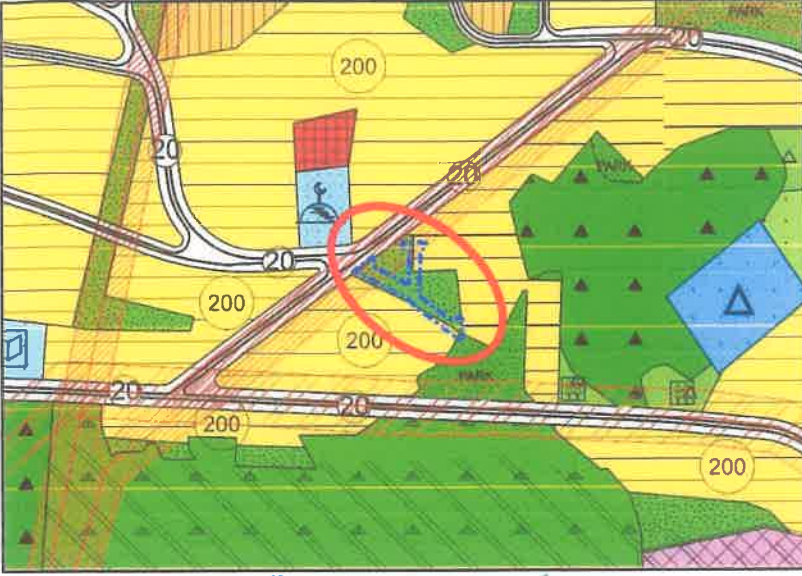


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 456 Ada 4 Nolu Parsel ve 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan, 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alanlar 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

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

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

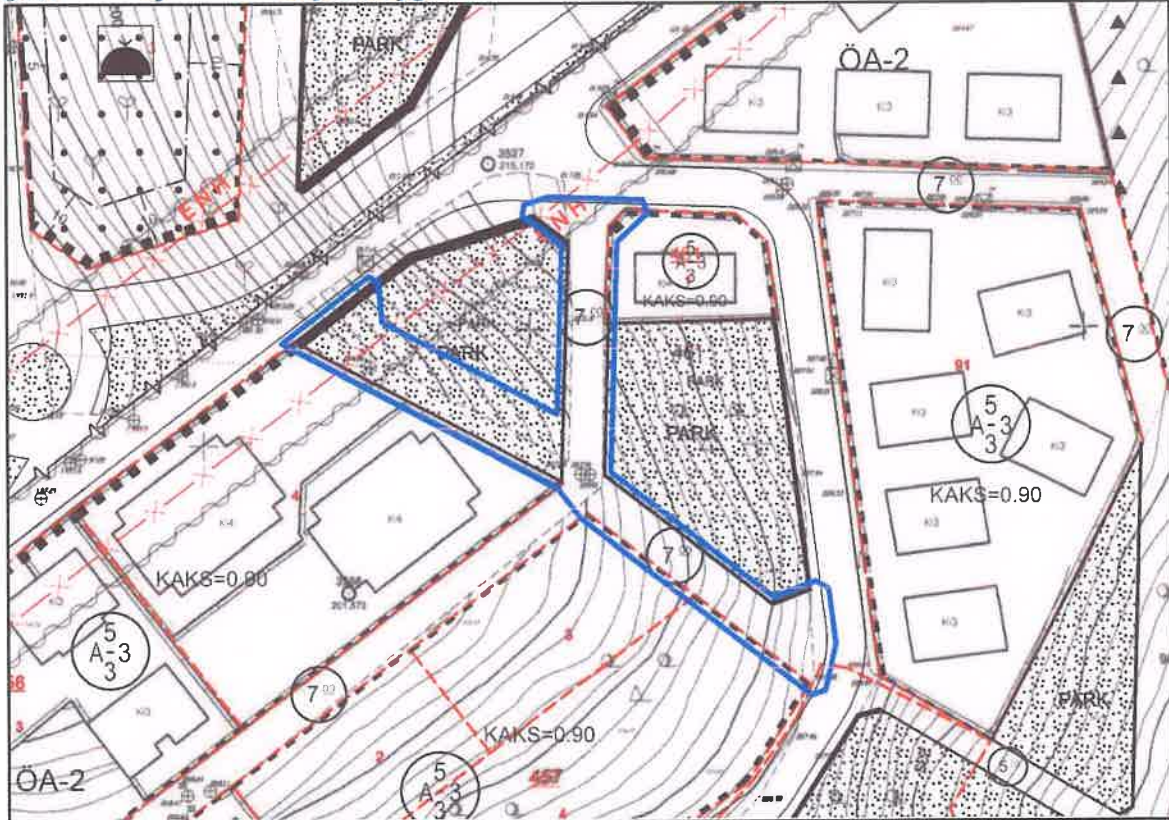


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 456 Ada 4 Nolu Parsel ve 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan, 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alanlar 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 456 Ada 4 Nolu Parselin Kuzeyinde Kalan Tescil Harici Alan "Park", 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan Tescil Harici Alan "7 metre en kesitli Yaya Yolu", 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alan da "7 metre en kesitli Yaya Yolu" olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Vanimehmet Mahallesi, 456, 457, 461 adaları kapsayan alanda, yol istikametlerinin değiştirilmesi ve Park Alanında kalan alanda Belediye Hizmet Alanı ayrılmasına yönelik Kestel(Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 456 Ada 4 Nolu Parselin Kuzeyinde Kalan Tescil Harici Alan “Park”, 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan Tescil Harici Alan “7 metre en kesitli Yaya Yolu”, 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alan da “7 metre en kesitli Yaya Yolu” olarak planlanmış olduğu,

- Söz konusu bölgedeki Park ve Yol Alanlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulaması neticesinde kamu eline geçtiği,

- Ayrıca talebe göre azalan aktif yeşil alan miktarına karşılık alan önerilmesi gerektiği,

- Bununla birlikte arazi topografyası nedeniyle 457 adanın kuzeyindeki ve 461 adanın batısındaki yolun tatbikinin mümkün olmadığı,

- 456 adanın kuzeyinde fiilen yol olduğu, imar planlarında planlanan yolların ise kullanılmadığı,

- 457 adanın kuzeyinde planlanan yolun kot farkı nedeniyle kaldırılması,

- 461 adanın batısında planlanan yolun ise nispeten daha az kot farkı bulunması sebebiyle geçiş amaçlı 5 metre en kesitli yaya yolu olarak düzeltilmesi,

- 456 adanın kuzeyindeki fiilen kullanılan ve Park Alanında kalan yolun ise 9 metre en kesitli yaya yolu olarak değiştirilmesi için plan değişikliği yapılmasının 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;

- 456 Ada 4 Nolu Parselin Kuzeyinde Kalan Tescil Harici Alan, fiilen yol olduğundan, “Park”tan çıkarılarak “9 metre en kesitli Yaya Yolu” olarak, 9 metre en kesitli yol ile 5 metre olarak düzenlenmemesi için meri planda 3 metre olan yan bahçe mesafesi, plan üzerine 3 metre yapı yaklaşma sınırı olarak,

- 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan Tescil Harici Alan, kot farkının fazla olması sebebiyle “7 metre en kesitli Yaya Yolu” kaldırılıp “Park” olarak, meri planda 7 metre en kesitli yaya yolu planlı alandan 5 metre ön bahçe mesafesi, plan değişikliği ile yolun kaldırılması ile mevcuttaki 5 metre yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtilecek şekilde,

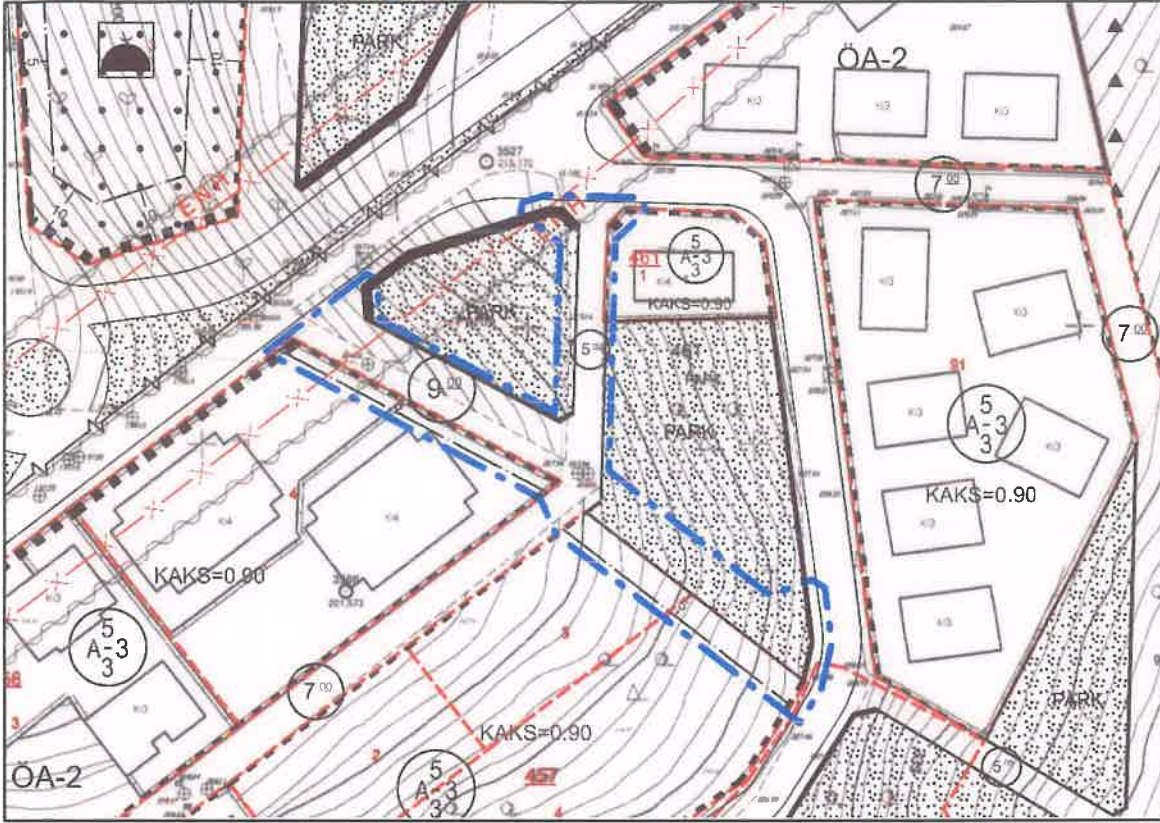
- 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alan ise “7 metre en kesitli Yaya Yolu” olarak planlı iken “5 metre en kesitli Yaya Yolu” olarak,

Planlanmıştır.

Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Park	472,50	472,50	0,00
Yaya Yolu Alanı	779,10	779,10	0,00
Plan Değişikliği Alanı	1.251,60	1.251,60	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 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 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

- 456 Ada 4 Nolu Parselin Kuzeyinde Kalan Tescil Harici Alan, fiilen yol olduğundan, “Park”tan çıkarılarak “9 metre en kesitli Yaya Yolu” olarak, 9 metre en kesitli yol ile 5 metre olarak düzenlenmemesi için meri planda 3 metre olan yan bahçe mesafesi, plan üzerine 3 metre yapı yaklaşma sınırı olarak,

- 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan Tescil Harici Alan, kot farkının fazla olması sebebiyle “7 metre en kesitli Yaya Yolu” kaldırılıp “Park” olarak, meri planda 7 metre en kesitli yaya yolu planlı alandan 5 metre ön bahçe mesafesi, plan değişikliği ile yolun kaldırılması ile mevcuttaki 5 metre yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtilecek şekilde,

- 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alan ise “7 metre en kesitli Yaya Yolu” olarak planlı iken “5 metre en kesitli Yaya Yolu” olarak, Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 456 Ada 4 Nolu Parsel ve 457 Ada 3-4 Nolu Parsellerin Kuzeyinde Kalan, 461 Ada 1 Nolu Parselin Batısında Kalan Tescil Harici Alanlarda mevcut durum ve topografik durum da göz önünde bulundurularak, Park ve Yaya Yolu Alanları yeniden düzenlenmesine yönelik olup, plan genelinde 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.