



## KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

### İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ,  
313 ADA 11-32-33 NOLU PARSELLER İLE 305 ADA 9 NOLU PARSELİN  
GÜNEYDOĞUSUNDA KALAN TESCİL HARİCİ ALANA AİT;  
ÇATALTEPE (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP-

Sayın **TEMEL**  
A Grubu  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Oda Sicil No: 1259  
Dip.No: 17023-Y.Ü.

**KENTTASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT  
TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.  
Uludağ Cd.Şevki İpekten Plaza No:29 K.3 D.304  
Tic.No:224 252 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 "

Sevil BAŞARAN  
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU  
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin 03 / 01 / 2025 Tarih  
ve 21 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL  
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20/05/2025 Tarih ve 506 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, Çataltepe Mahallesi, 313 Ada 11-32-33 Nolu Parseller ile 305 Ada 9 Nolu Parselin Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alanı da kapsayan alana ilişkin yapılan imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

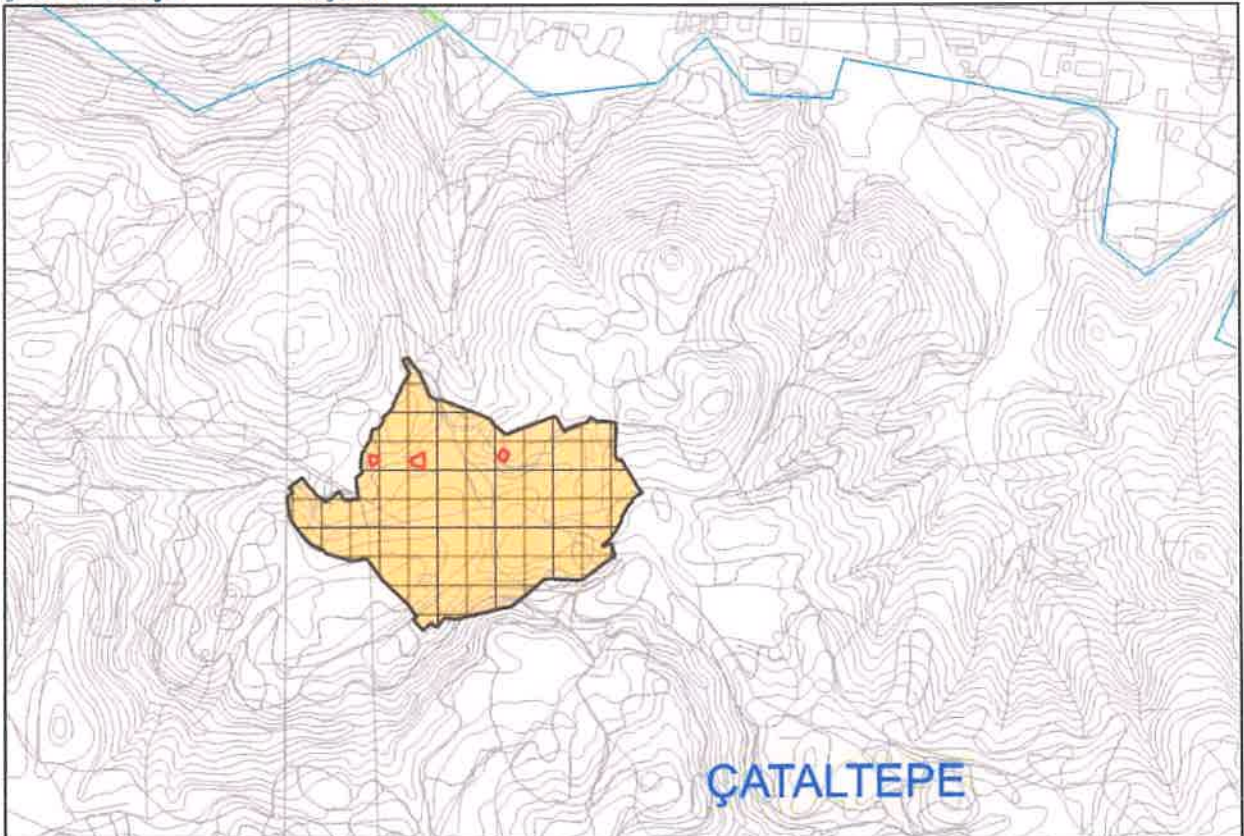
## 2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Çataltepe Mahallesi, 313 Ada 11-32-33 Nolu Parseller ile 305 Ada 9 Nolu Parselin Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.09.2013 Tarih ve 1029 Sayılı Kararı ile onaylanan Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükranıye Köyleri 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükranıye 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, 313 Ada 11-32-33 Nolu Parseller ile 305 Ada 9 Nolu Parselin Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alanı da kapsayan bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## 2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Çataltepe Mahallesi, 313 Ada 11-32-33 Nolu Parseller ile 305 Ada 9 Nolu Parselin Güneydoğusunda Kalan Tescil Harici Alan 1/1000 Ölçekli Çataltepe (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Çataltepe (Kestel) Uygulama İmar Planında;

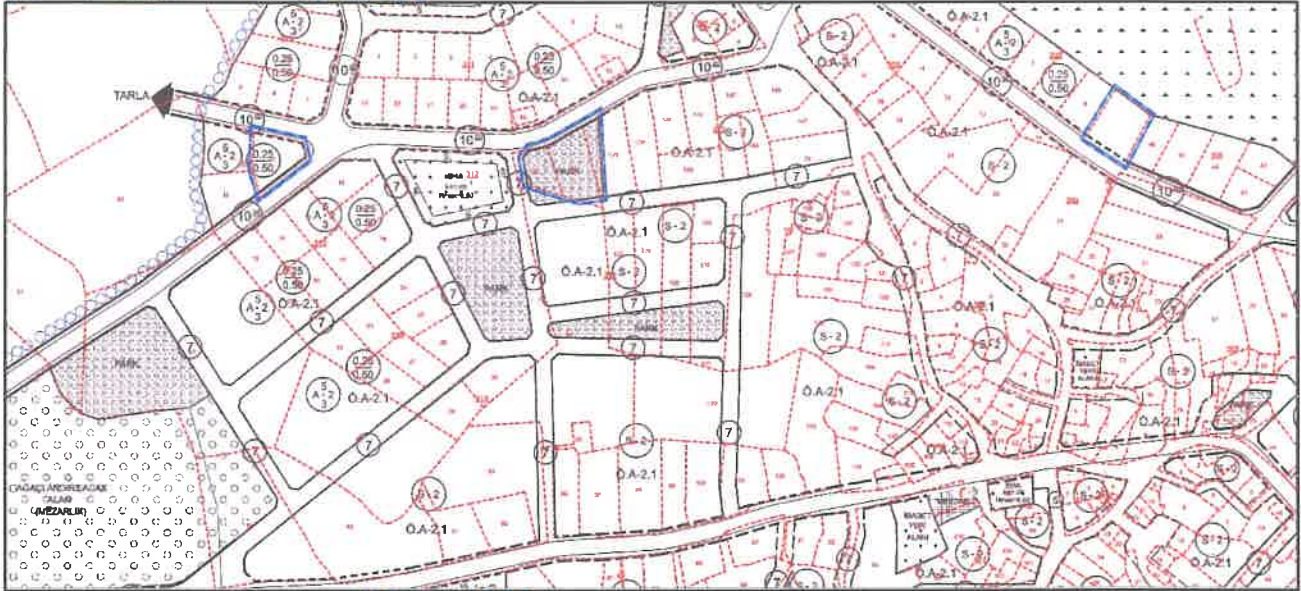
313 Ada 11 Nolu Parsel, “TAKS=0.25, KAKS=0.50, Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanı”,

313 Ada 32 ve 33 Nolu Parseller, “Park ve Yol Alanı”,

305 Ada 9 Nolu Parselin Güneyindeki Tescil Harici Alan, “TAKS=0.25, KAKS=0.50, Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanı”,

Olarak planlanmıştır.

### Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Çataltepe Mahallesi, 313 Ada, 32 ve 33 Nolu Parsellerin Bursa Valiliğince 01.07.2002 tarihinde onaylanan mülga 1/1000 ölçekli Kestel Çataltepe Köy Gelişme Alanı İmar Planı kapsamında Konut Alanındayken, yeni onaylanan planda inşaat yapabilme imkânlarını kaybettiğinden ortaya çıkan mağduriyetin giderilmesi için uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Çataltepe (Kestel) Uygulama İmar Planında;

313 Ada 11 Nolu Parsel, “TAKS=0.25, KAKS=0.50, Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanı”,

313 Ada 32 ve 33 Nolu Parseller, “Park ve Yol Alanı”,  
305 Ada 9 Nolu Parselin Güneyindeki Tescil Harici Alan, “TAKS=0.25, KAKS=0.50, Ayırık  
Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanı”,

Olarak planlanmış olduğu,

- 313 Ada, 11-32-33 Nolu Parsellerin niteliğinin “Arsa” olduğu,
- 305 Ada 9 Nolu Parselin Güneydoğusunda Kalan Alanın “Tescil Harici” olduğu,
- Çataltepe Mahallesi, 313 ada, 32 ve 33 parsel numaralı taşınmazlar Bursa Valiliğince 01.07.2002 tarihinde onaylanan mülga 1/1000 ölçekli Kestel Çataltepe Köy Gelişme Alanı İmar Planı kapsamında “Konut Alanı” olarak planlanmış olduğu,

Ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.10.2013 tarihli ve 1116 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Çataltepe Uygulama İmar Planında Park ve Yol olarak planlanmış olduğu,

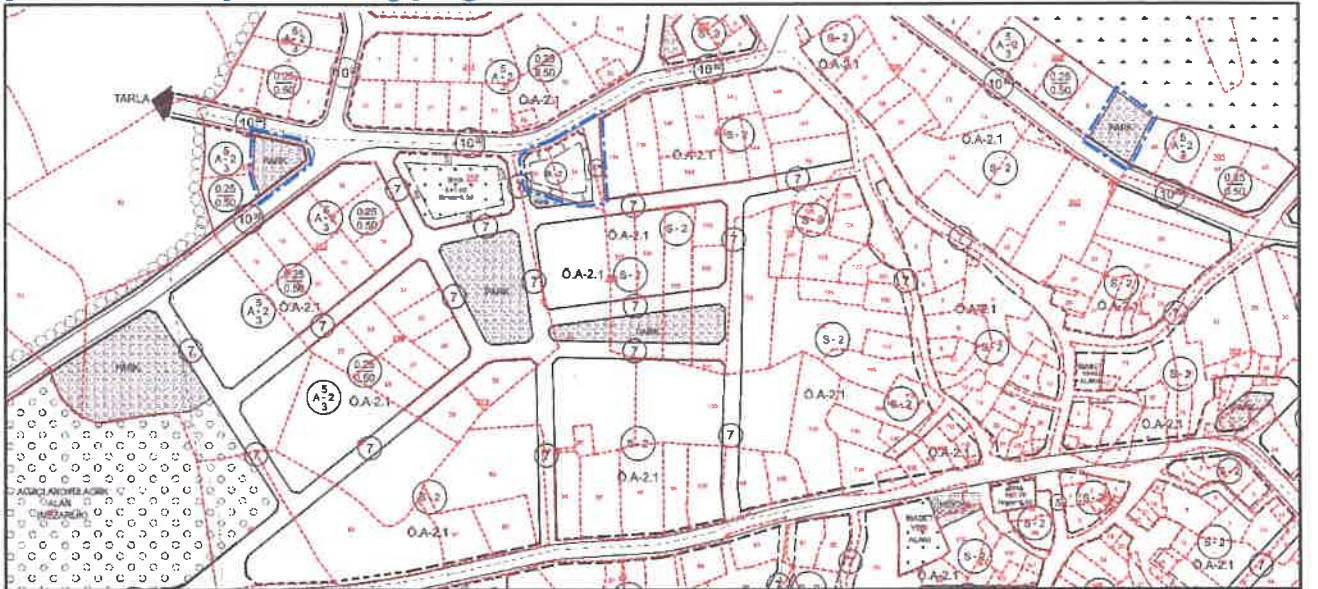
- İlk plana göre yapılan uygulama neticesinde ortaya çıkan parsellere, yeni onaylanan plan nedeniyle ortaya çıkan kısıt nedeniyle bu hak sahipleri inşaat yapabilme imkânlarını kaybettiği,  
Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- İlk planda Park Alanı olarak planlanan yürürlükteki planda ise konut alanında kalan 305 Ada 9 Nolu Parselin Güneydoğusundaki Tescil Harici Alan tekrar Park Alanı olarak,
- Kestel Belediyesine ait olan ve 313 Ada 11 Nolu Parselin aynı şekilde Park Alanı olarak,
- Mağduriyetin giderilmesi amacıyla 313 Ada 32 ve 33 Nolu Parsellerin bir kısmı “Kuzey ve Güney Yönlerinden 5 metre, Doğu ve Batı Yönlerinden 3 metre olmak üzere Blok Düzen 2 Kat (BL-2) Konut Alanı olarak,  
Düzenlenmiştir.

### Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



**Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu**

Kullanımlar	Mer'i Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	962,84	748,49	-214,35
Park Alanı	951,19	962,84	+11,65
Yol Alanı	0,00	202,70	+202,70
<b>Plan Değişikliği Alanı</b>	<b>1.914,03</b>	<b>1.914,03</b>	<b>0,00</b>

#### 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 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 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;

- İlk planda Park Alanı olarak planlanan yürürlükteki planda ise konut alanında kalan 305 Ada 9 Nolu Parselin Güneydoğusundaki Tescil Harici Alan tekrar Park Alanı olarak,
  - Kestel Belediyesine ait olan ve 313 Ada 11 Nolu Parselin aynı şekilde Park Alanı olarak,
  - Mağduriyetin giderilmesi amacıyla 313 Ada 32 ve 33 Nolu Parsellerin bir kısmı “Kuzey ve Güney Yönlerinden 5 metre, Doğu ve Batı Yönlerinden 3 metre olmak üzere Blok Düzen 2 Kat (BL-2) Konut Alanı” olarak,
- Düzenlenmesini kapsamaktadır.

#### 5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Mağduriyetin giderilmesi amacıyla 313 Ada 32 ve 33 Nolu Parsellerin bir kısmının ilk planda olduğu gibi Konut Alanı olarak planlanmasını, Park Alanı dengesinin korunması için de Kestel Belediyesine ait olan ve 313 Ada 11 Nolu Parselin ve 305 Ada 9 Nolu Parselin Güneydoğusundaki Tescil Harici Alan Park Alanı 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 olduğundan sosyal ve teknik altyapı alanlarına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.