



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ALAÇAM MAHALLESİ,

101 ADA 179 NOLU PARSELE AİT;

ALAÇAM MAHALLESİ (KESTEL)

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP-

Sayım TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1239
Dip.No: 17823-11

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cad.Şevki İpektan Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 344 046 5091 Tc.Sic.No: 55714



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 05 / 05 / 2025 Tarih
ve 83 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

İsmail AYDIN
Kestel İ. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11 / 09 / 2025 Tarih ve 1041 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, Alaçam Mahallesi, 101 Ada 179 Nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin yapılan imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

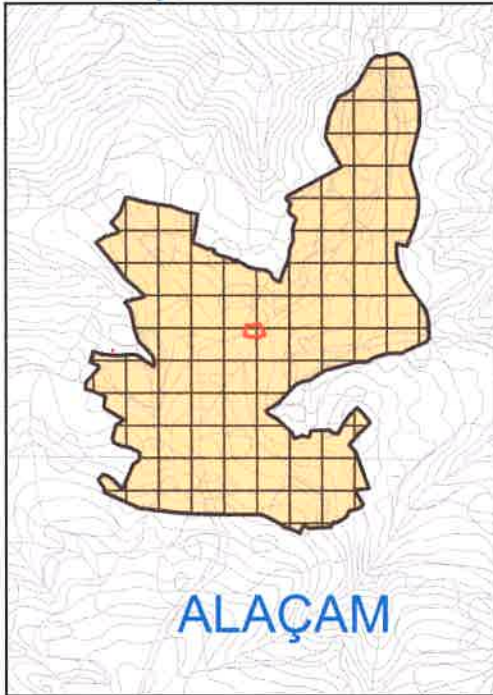
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Alaçam Mahallesi, 101 Ada 179 Nolu Parsel 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

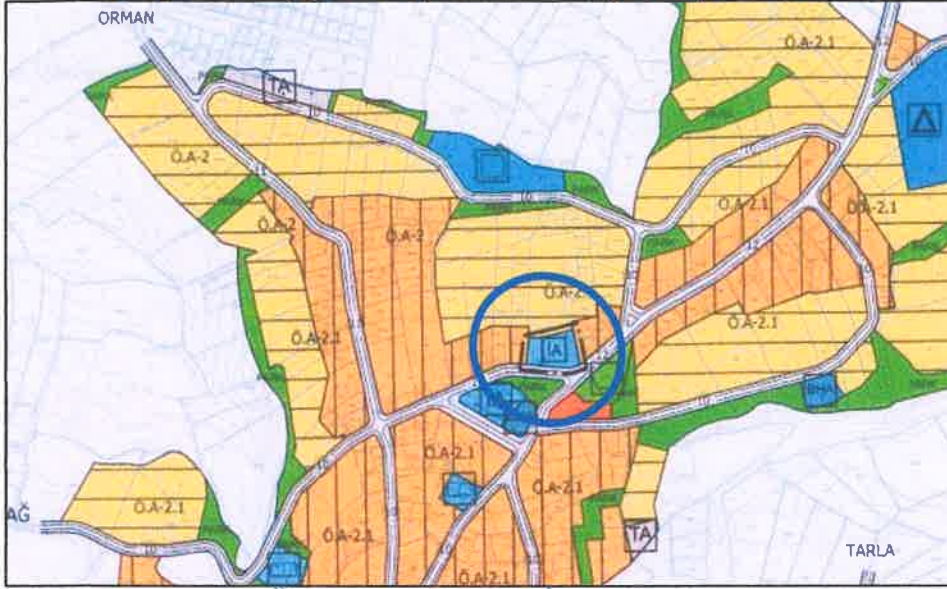


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Alaçam Mahallesi, 101 Ada 179 Nolu Parsel, 1/5000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan “İbadet Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Revizyon Nazım İmar Planı

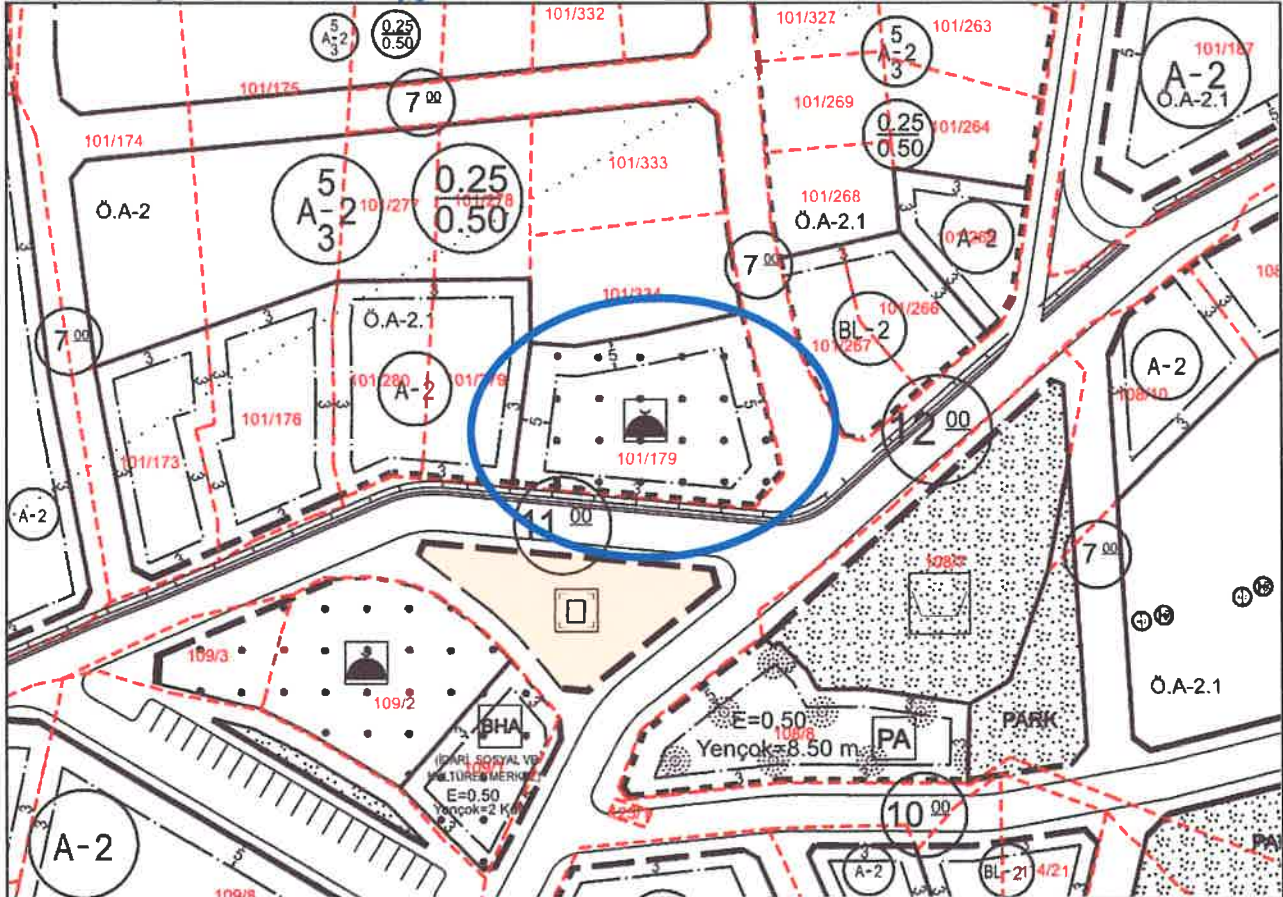


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Alaçam Mahallesi, 101 Ada 179 Nolu Parsel, 1/1000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alan; “Cami Alanının Yapı Yaklaşma Mesafeleri komşu parsellerden 5 metre, güney cephesinden 3 metre ve doğu cephesinden 5 metre” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Alaçam Mahallesi, 101 Ada, 179 Nolu Parsel, Cami Alanı olarak planlı taşınmaz için hazırlanan projeye uygun olarak ve alanın daha etkin kullanılması amacıyla yapı yaklaşma mesafelerinin komşu parsellerden 3 metre, yollardan ise 5 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Alaçam Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında; “101 Ada 179 Nolu Parselin “Cami Alanı” olarak planlandığı ve yapı yaklaşma mesafelerinin komşu parsellerden 5 metre, güney cephesinden 3 metre ve doğu cephesinden 5 metre” olarak planlanmış olduğu,
- Yerinde yapılan incelemeler neticesinde; meydana bakan güney cephesindeki yaklaşma mesafesinin yetersiz olduğundan, mesafenin artırılmasının yerinde olduğu,
- Komşu parsel ile olan mesafelerin ise bodrumda 3 metreye düşürülmek istendiği, zemin ve üstü katlarda ise bu mesafenin artırıldığı,

Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- Alaçam Mahallesi, 101 Ada, 179 Nolu Parselde planlanan; Cami Alanının yapı yaklaşma mesafesinin komşu parsellerden 3 metre, yollardan ise 5 metre,

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Cami	1.106,32	1.106,32	0,00
Plan Değişikliği Alanı	1.106,32	1.106,32	0,00

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, 101 Ada, 179 Nolu Parselde yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olup, plan bütününde kentsel sosyal teknik altyapı dengesini koruduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden 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.