



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, BARAKFAKİH MAHALLESİ  
968 ADA 171 (ESKİ 0/1236) PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-

**KARO ŞEHİR PLANLAMA**  
Oğün KARAGÖZ  
Emirpaşa Mah. 2399no. Cad. Koruma İşh. K:1 D: 2  
Tel. & Fax: 0262 323 36 74 İzmit - KOCAELİ  
Şehir Planlama Teş. V.Ş. 6110213693 T.C. 3606 1845 700



*[Handwritten Signature]*

Yasin Burkan GEZER  
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin  
02/11/2019 tarih ve 132 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
16/01/2019 tarih ve 101 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Söz konusu Planlama alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı H22-C-01-D-3-B Pafta, Bursa İli, Kestel İlçesi Barakfakih Mahallesi 968 Ada, 171 (Eski 0/1236) Parsel "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak hazırlanarak idaresine sunulmuştur.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Kestel İlçesi, Barakfakih mahallesinde, Bursa- Ankara yolu (D160) üzerinde bulunmaktadır. 968 ada, 171 parselin niteliği Bir Katlı Betonarme Akaryakıt Satış İstasyonu, İdari Bina ve Restaurant olarak geçmekte olup toplam parsel alanı 8191,04 m<sup>2</sup>'dir.



Fotoğraf-1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa ili, Kestel ilçesi nüfusu 74109. Planlama alanında yapılacak Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanda herhangi bir nüfus değişikliğine sebep olmayacaktır.

Ekonomik açıdan incelendiğinde mevcutta zaten Akaryakıt İstasyonu olarak faaliyet göstermekte olup bölgenin ihtiyacını karşılamaktadır. Yol güzergâhında en yakın Akaryakıt İstasyonu ortalama 3.5 km uzaklıktadır.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı mevcutta Akaryakıt istasyonu olarak faaliyet göstermekte olup sağ ve sol parsellerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

Ankara Bulvarı (D160) karayolu üzerinde olan planlama alanının karşı tarafında sanayi alanları ve akaryakıt istasyonları bulunmaktadır.



Fotoğraf-2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü-2

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu PGA 475 standartlarına göre 0.346 g olarak çıkmıştır.



Fotoğraf-3: Planlama Alanı Deprem Tehlike Görüntüsü

## 2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı Akaryakıt İstasyonu olarak hizmet vermeye devam edecektir.

### 2.4.2.1. Eğim Durumu

Söz konusu planlama alanı olan Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi 968 ada 171 parselin eğim durumu kuzey-güney doğrultusunda sıfıra yakın, doğu-batı doğrultusunda ise ortalama %5'dir.



Fotoğraf-4: Planlama Alanı Eğim Durumu

### 2.4.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı olan Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi 968 ada 171 parselin niteliği Bir Katlı Betonarme Akaryakıt Satış İstasyonu ve İdari Bina olarak görülmektedir. Teklif imar planında da mevcut fonksiyonuna devam edecektir.

Bölgenin gelişmekte olan sanayi potansiyeli ve ana ulaşım aksı üzerinde olması da göz önünde bulundurularak bölge ihtiyacına yönelik öneri imar planı sunulmuştur.

### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu planlama alanı 968 ada, 171 parsel olan alanın mevcut güncel durumu aşağıda gösterilmiştir. Halihazırda Akaryakıt İstasyonu olarak hizmet vermektedir. Planlama alanının bulunduğu Bursa-Ankara yolunun karşı tarafında sanayi tesisleri ve akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.











## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, H22-C-01-D-3-B Paftaları, 968 Ada, 171 Parsel tamamı Betonarme Akaryakıt İstasyonu ve Arsası vasfı ile Maspet Otomotiv Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı iken, Barakfakih Belediye Başkanlığının 25.06.2008 tarih ve 670 sayılı yazıları ve Yıldırım Kadastro Müdürlüğünün 21.07.2008 tarihli yazılarının ekindeki 21.07.2008 tarihli değişiklik folyesi uyarınca taşınmaz malın vasfının Bir Katlı Betonarme Akaryakıt Satış İstasyonu İdari Bina Ve Arsası olarak tescil edilmiştir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

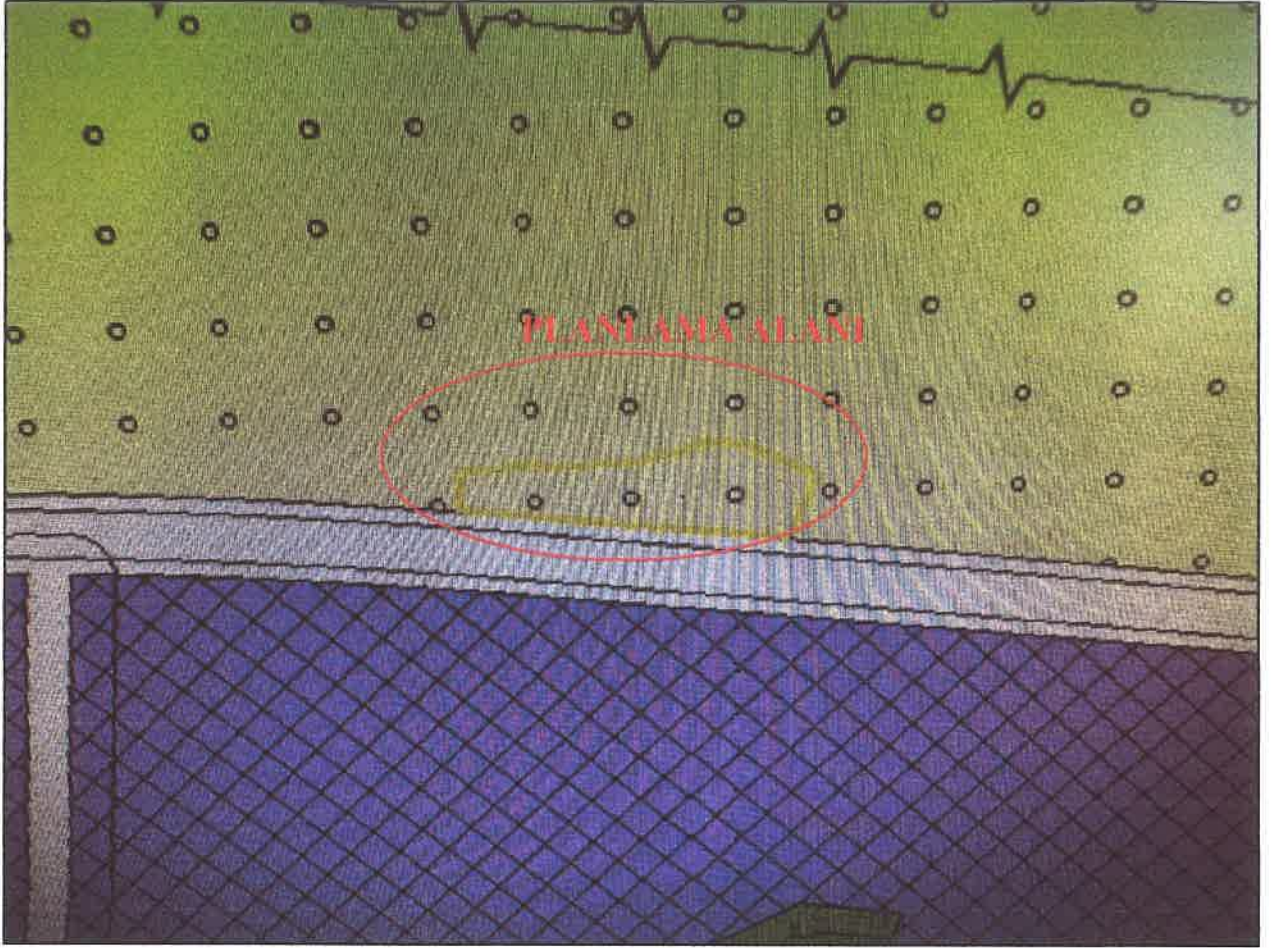
Planlama alanına ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 16.10.2008 tarihinde onaylanmıştır.



*Pafta-1: 968 Ada, 171 Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*

## 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

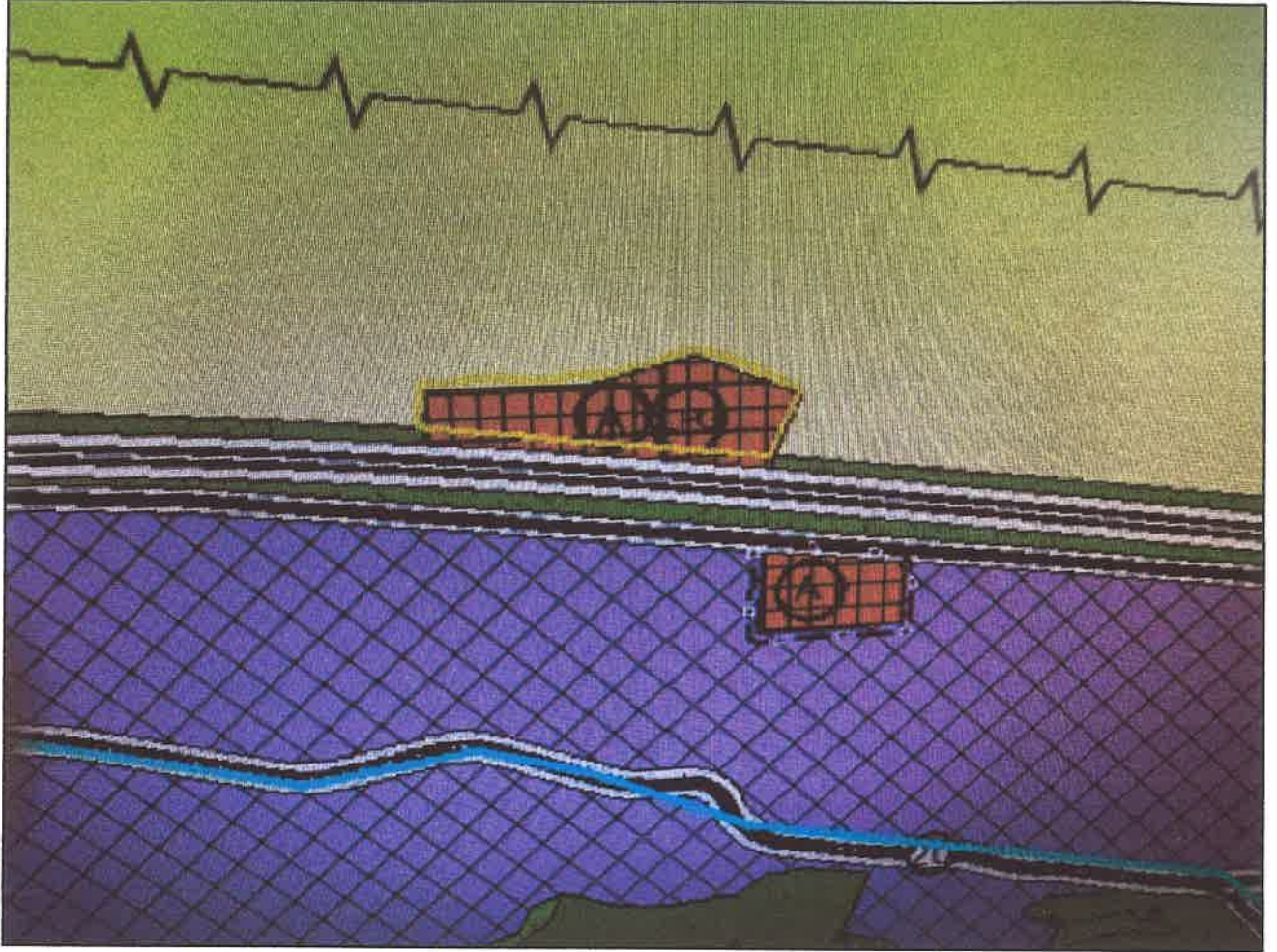
Söz konusu planlama alanına ait 16.10.2008 tarih ve 684-694 sayı ile onaylanan 1/25000 Çevre Düzeni Planı'nda 'Tarım Alanı'nda kalmaktadır.



*Pafta-2: 968 Ada, 171 Parselin 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

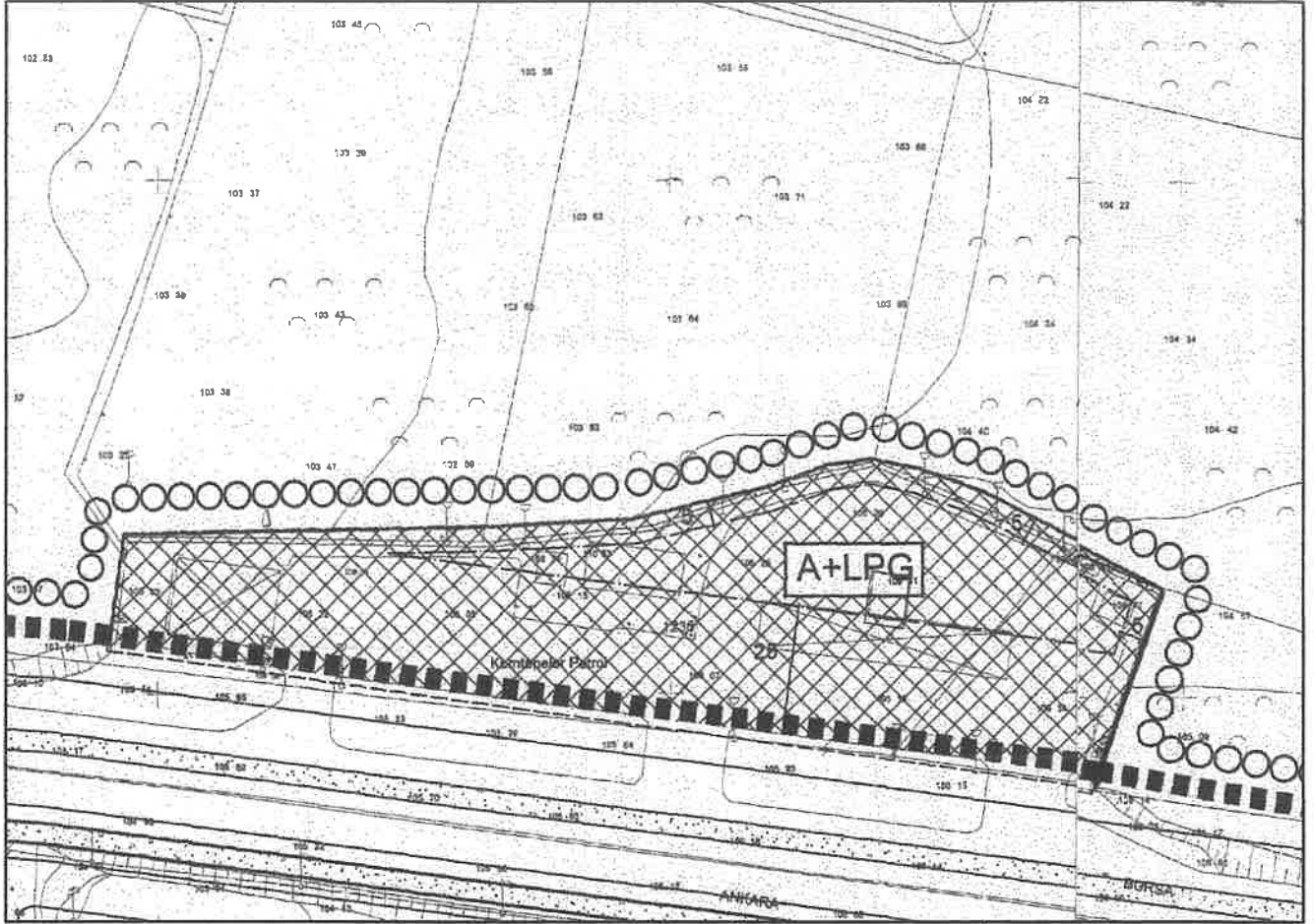
Söz konusu Planlama alanı olan Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, 16.10.2008 tarih ve 687 sayı numarası ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmıştır.



*Pafta-3: 968 Ada, 171 Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

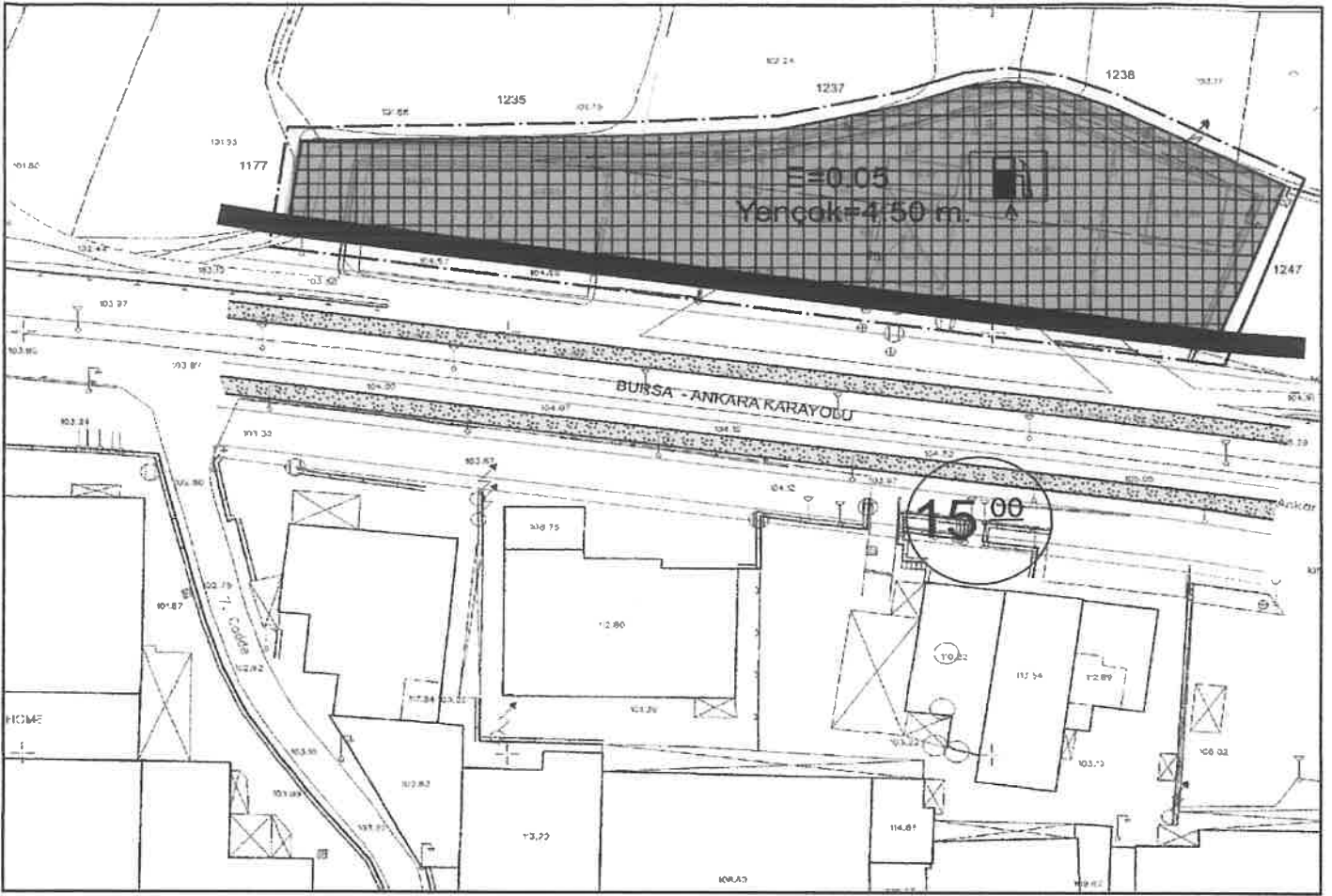
## 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

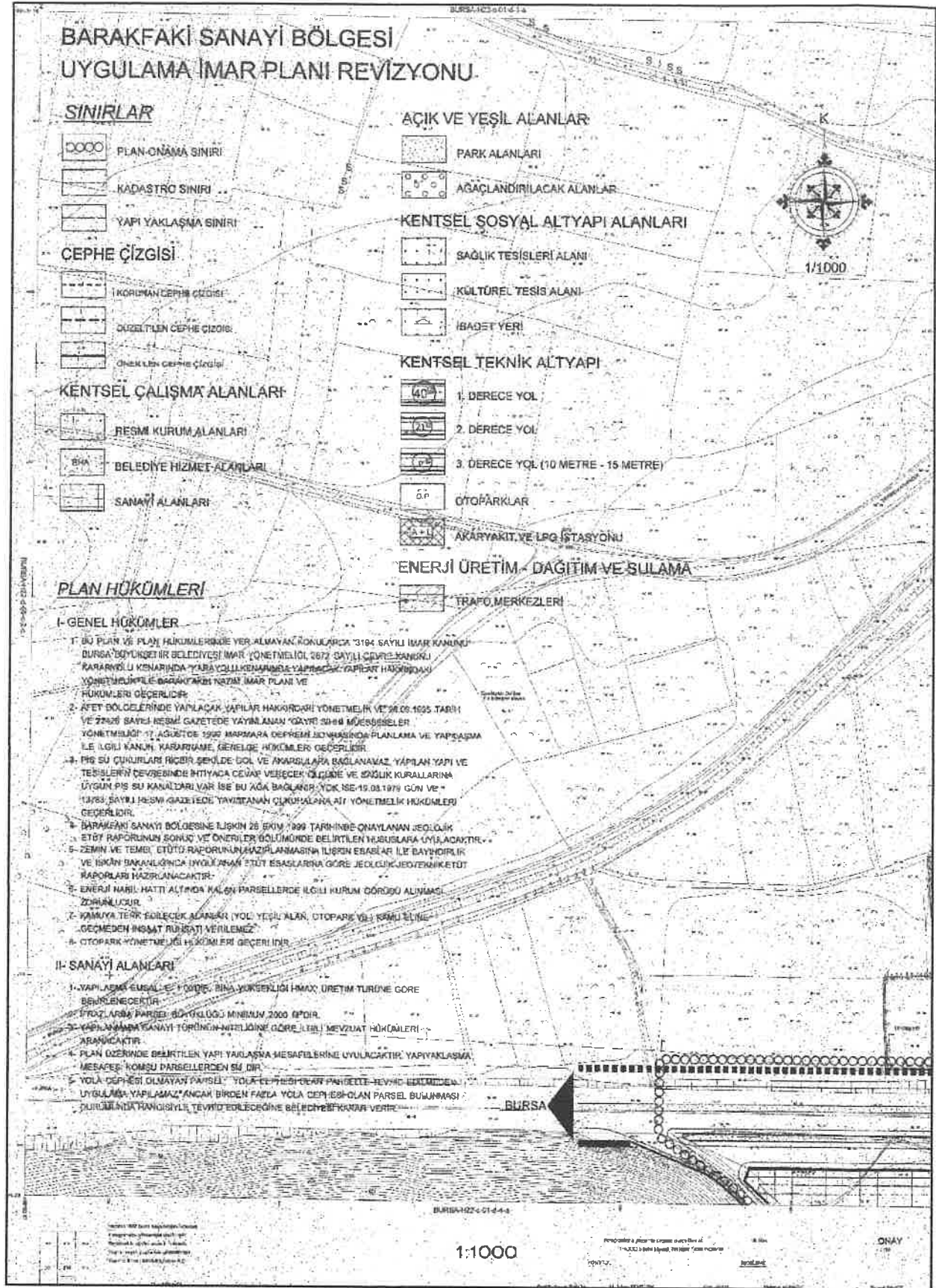
Planlama alanı olan 968 ada, 171 parsel ED50 Koordinat Sisteminde hazırlanmış olan 1/1000 Ölçekli Meri İmar Planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır.



*Pafta-4: 968 Ada, 171 Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

1/1000 Ölçekli Meri İmar Planına ait Plan Notları ve Gösterimi içeren H22-C-01-D-1-D paftası yukarıda verilmiştir.





**Pafta-5: 1/1000 Ölçekli Meri İmar Planı Plan Hükümleri**

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Söz konusu karayolu son yıllarda ciddi bir kullanım yoğunluğa sahip olmuş olup, bu yoğunluğun ihtiyaçlarının giderilebildiği tesis yapısına henüz ulaşamamıştır. Dolayısıyla bölge bu çeşit donanımlara ve yatırımlara ihtiyaç duymaktadır.

Yeni değişen imar mevzuatı da akaryakıt istasyonlarında uygulamada sorunlar çıkarmakta olup, bu istasyonların imar planlarının yeniden güncellenmesi gerektiğini ortaya çıkarmaktadır.

Bursa-Ankara Karayolu üzerinde bulunan tesis mevcut durumu ve çevre fonksiyonları göz önünde bulundurularak Akaryakıt ve Servis İstasyonu imar planı değişikliği ve plan notları olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bölge de herhangi bir konaklama tesisi, dini tesis, eğitim alanı bulunmamaktadır.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı harita üzerinde işaretlenmiş olup mevcut fonksiyonu Akaryakıt İstasyonudur. Bölgenin karşısında geniş bir sanayi alanı mevcuttur. Planlama alanı ile aynı yol üzerinde en yakın Akaryakıt İstasyonu yaklaşık 3.5 kilometredir.

Yapılan planlama çalışması bölgenin sanayi potansiyeli göz önünde bulundurularak bölge ihtiyacını karşılamayı öngörmektedir.



### 3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup, Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin 3/6. Maddesine göre Plan Değişikliği, "Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemeler" olarak açıklanmakta olup mevcut plan değişikliğinde esas olarak alınmıştır.

#### PLAN NOTLARI;

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, BARAKFAKİH MAHALLESİ H22-C-01-D-3-B PAFTA, 968 ADA, 171 (ESKİ 0/1236) PARSEL İLE SINIRLIDIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI "OLUP YAPILAŞMA KOŞULU, E=0.05 VE Yençok=4.50 M'DİR.
3. KANOPI, YERALTI TANKLARI VE YIKAMA ÜNİTESİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
4. YIKAMA ÜNİTESİ YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDE YER ALABİLİR.
5. BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.