



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, AĞLAŞAN MAHALLESİ,
107 ADA 1 NOLU PARSEL VE 121 ADA 1 NOLU PARSELE AİT;
AĞLAŞAN MAHALLESİ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

Sayın **TEMEL**
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dp.No: 1385 Y.U.

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uludağ Cd.Şevki İpekten Plaza No:29 K.3 D.304
Büyükdere 352 65 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D: 544 046 5091 Tic.Sic.No: 85719

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 03 / 01 / 2025 Tarih
ve 19 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

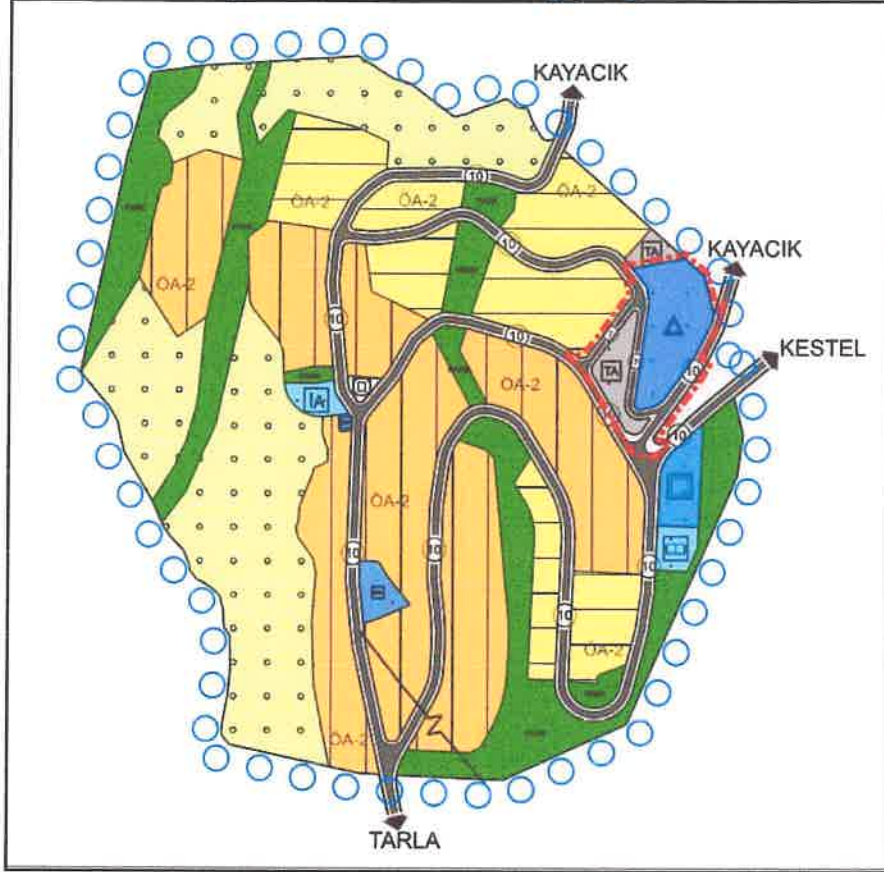
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13/11/2025 Tarih ve 1385 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

DEĞİSTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

Kestel Belediyesince Ağlaştan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin olarak Teknik Altyapı Alanı ve Eğitim Alanı olarak planlı alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği aşağıdaki gibidir.

Şekil 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

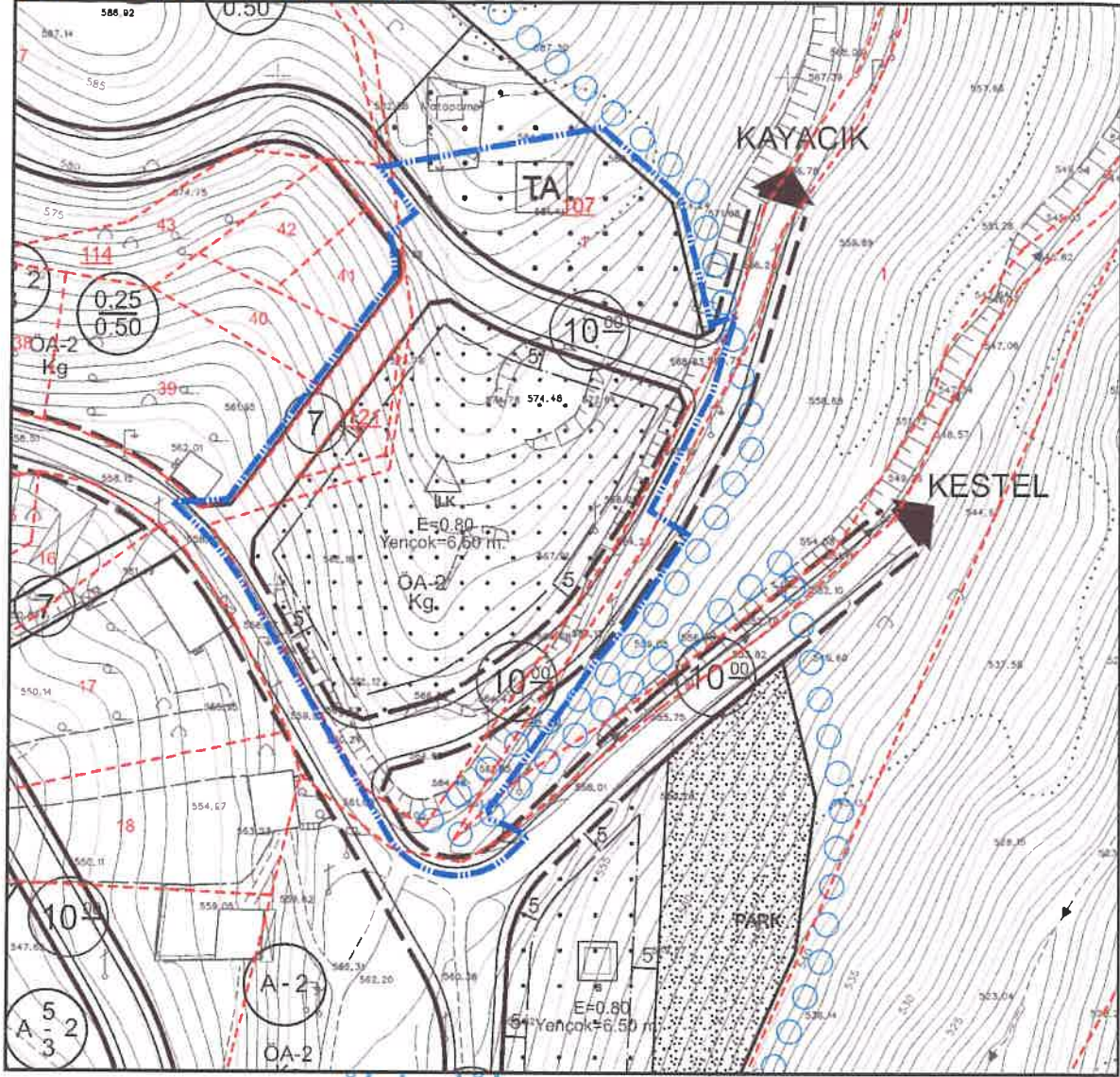


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Ağlaştan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan 1/1000 Ölçekli Ağlaştan Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Ağlaştan Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planında; “Emsal E=0.80, Yençok=6.50 metre, her yönden 5’er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı İlkokul Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve 10 metre en kesitli Taşıt Yolu” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Kestel Belediyesince Ağaşan Mahallesi'nde yürürlükte bulunan imar planlarında İlkokul Alanı ve yol olarak planlanan 107 Ada 1 Nolu Parseldeki yolların açılmasının kot farkı nedeniyle mümkün olmadığından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Ağaşan Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planında; “Emsal E=0.80, Yençok=6.50 metre, her yönden 5'er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlı İlkokul Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve 10 metre en kesitli Taşıt Yolu” olarak planlanmış olduğu,

- Teknik Altyapı Alanı ve İlkokul Alanı olarak planı alanların arasında yer alan 10 metre en kesitli araç yolunun batısındaki araç yolu ile bağlantısının kot farkı nedeniyle gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığı,

e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

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 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;

- Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanda kot farkı nedeniyle açılması mümkün olmayan 114 adanın kuzeyinden geçen yolun iptal edilerek, İlkokul alanı ile Teknik Altyapı Alanlarının büyüklüklerinde azalma olmadan fiilen kullanılan yol güzergâhına alınarak,

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Ağlaşan Mahallesi, 107 Ada 1 Nolu Parsel ve 121 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alanda Kot farkı nedeniyle açılması mümkün olmayan 114 adanın kuzeyinden geçen yolun iptal edilerek, İlkokul alanı ile Teknik Altyapı Alanlarının büyüklüklerinde azalma olmadan fiilen kullanılan yol güzergâhına alınmasına 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.