



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ,
106 ADA 16 NOLU PARSELE AİT;
ORHANIYE MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UIP-

Sayın TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Planlama
Gen. Sek. No: 179
Dp. No: 17923-Y.D.

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd. Sektör İşleten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 86 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Tic. Sic. No: 544 046 5091 Tc. Sic. No: 5571

 **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
04 / 03 / 2025 Tarih ve 43 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, Orhaniye Mahallesi, 106 Ada 16 Nolu Parselin bulunduğu alana ilişkin yapılan imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

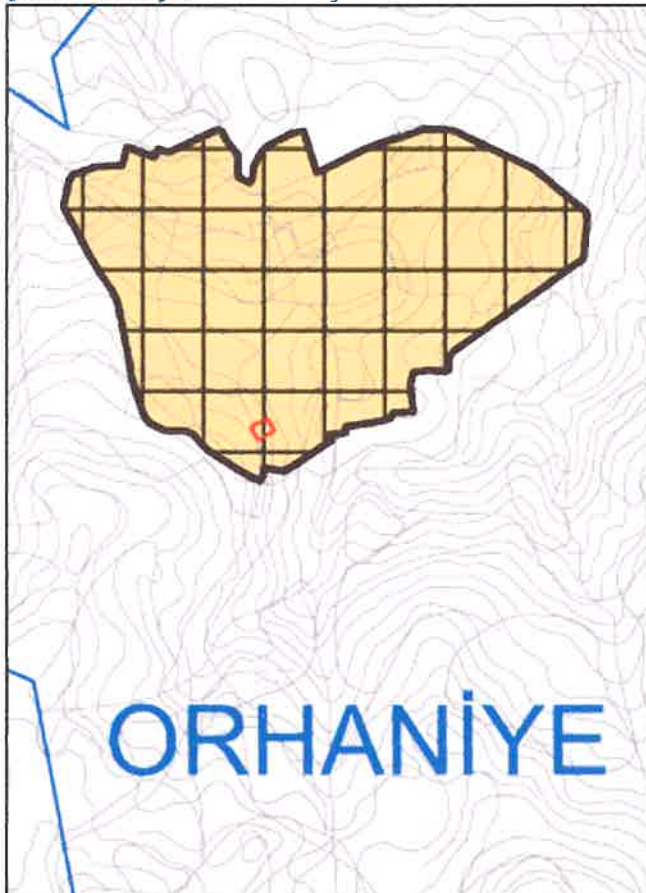
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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



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 önerisinde;

- Orhaniye Mahallesi, 106 Ada, 16 Nolu Parselde tevhit şartının kaldırılarak, konut alanında kalan kısmın tarımsal nitelikli alana dönüştürülmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Orhaniye Mahallesi 106 Ada 16 Nolu Parselin konut alanında kalan kısmının Tarımsal Nitelikli Alana dönüştürülmesini kapsadığından, plan bütününde kentsel sosyal teknik altyapı alanını azaltıcı değil de konut alanı azaltıldığından kentsel sosyal teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 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.