



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ, İNÖNÜ MEVKİİ,
MUHTELİF ADALARA AİT TRAFO ALANI AMAÇLI;
KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

 Sayın TEMERL A Grubu Şehir ve Bölge Planlama Odası Sicil No: 1234 Dip. No: 1234	 KENT TASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. Uluyol Cd. Şevki İpekten Plaza No: 28 K.3 D.304 Tel: 0224 252 45 70 - 71 Osmangazi / BURSA Ruhsat V.D. 544 046 5091 Tic. Sic. No: 55714
 Sevil BAŞARAN Katip Üye	 Mehmet MITİOĞLU Katip Üye
Kestel Belediye Meclisi'nin 05 / 05 / 2025 Tarih ve 82 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	 İsmail AYDIN Kestel İ. Başkan Vekili
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>11 / 09 / 2025</u> Tarih ve <u>1041</u> Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	 DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU 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, Esentepe Mahallesi, 615 Adanın Kuzeyindeki, 620 ve 621 Adaların Arasındaki, 622 ve 626 Adaların Arasındaki, 623 Adanın Güneyindeki, 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alanları ve 217 Ada 13 Nolu Parseldeki Otopark Alanının 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 Esentepe Mahallesi, 615 Adanın Kuzeyindeki, 620 ve 621 Adaların Arasındaki, 622 ve 626 Adaların Arasındaki, 623 Adanın Güneyindeki, 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alanlarda ve 217 Ada 13 Nolu Parseldeki Otopark Alanı Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar “Ticaret-Konut Alanı, Ticaret Alanı ve Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 1: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Esentepe Mahallesi, 615 Adanın Kuzeyindeki, 620 ve 621 Adaların Arasındaki, 622 ve 626 Adaların Arasındaki, 623 Adanın Güneyindeki, 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alanlarda ve 217 Ada 13 Nolu Parseldeki Otopark Alanı 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar “Ticaret-Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan ile Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Nazım İmar Planı



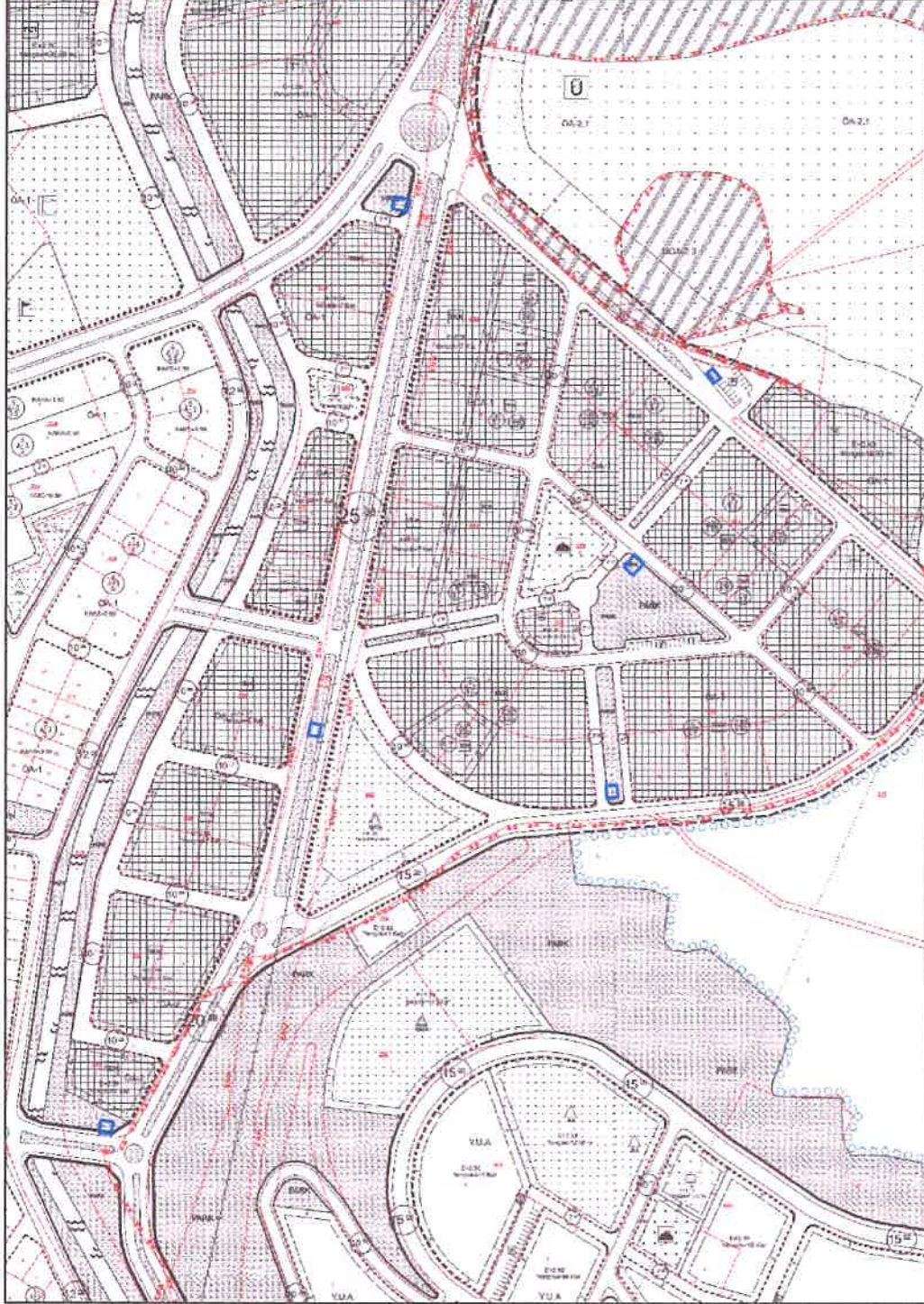
2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Esentepe Mahallesi, 615 Adanın Kuzeyindeki, 620 ve 621 Adaların Arasındaki, 622 ve 626 Adaların Arasındaki, 623 Adanın Güneyindeki, 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alanlar ve 217 Ada 13 Nolu Parsel 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

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

- 615 Adanın Kuzeyindeki Tescil Harici Alan “Park”,
 - 620 ve 621 Adaların Arasındaki Tescil Harici Alan “Park”,
 - 622 ve 626 Adaların Arasındaki Tescil Harici Alan “Yol Alanı arasındaki Refüj”,
 - 623 Adanın Güneyindeki Tescil Harici Alan “Park”,
 - 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alan “Park”,
 - 217 Ada 13 Nolu Parselin bulunduğu alan “Otopark Alanı”,
- Olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Yatırımcı kuruluş tarafından yatırımların gerçekleştirilmesi için Esentepe Mahallesi, Mandıras Deresinin doğusundaki İnönü Mevkiinde biten ve devam eden inşaatlar ile ruhsat sürecinde bulunan Ticaret+Konut projeleri bulunması sebebiyle enerji taleplerinin karşılanması, düzenli ve sağlıklı enerji verilebilmesi amacıyla trafo yerlerinin belirlenmesi ve gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planına göre; Esentepe Mahallesiindeki İnönü Mevkiinde;

- 615 Adanın Kuzeyindeki Tescil Harici Alan “Park”,
- 620 ve 621 Adaların Arasındaki Tescil Harici Alan “Park”,
- 622 ve 626 Adaların Arasındaki Tescil Harici Alan “Yol Alanı arasındaki Refüj”,
- 623 Adanın Güneyindeki Tescil Harici Alan “Park”,
- 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alan “Park”,
- 217 Ada 13 Nolu Parselin bulunduğu alan “Otopark Alanı”,

Olarak planlanmış olduğu,

- Bölgede 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulamaları tamamlandığı,
 - Bölgedeki birçok parselde imar planı ve yönetmeliğine uygun olarak inşaata başlandığı,
 - Gerek inşaat gerekse inşaat sonrasında enerji taleplerinin karşılanması amacıyla trafo yerlerinin ayrılarak yatırımcı kuruluş tarafından yatırımların ivedi gerçekleştirilmesi gerektiği,

Tespit olunmuştur.

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

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- İmar hakları ve istikametleri gözetilerek trafo yerlerinin yer alabileceği 6 bölgenin belirlenmesine,

- Belirlenen Bölgelerde;

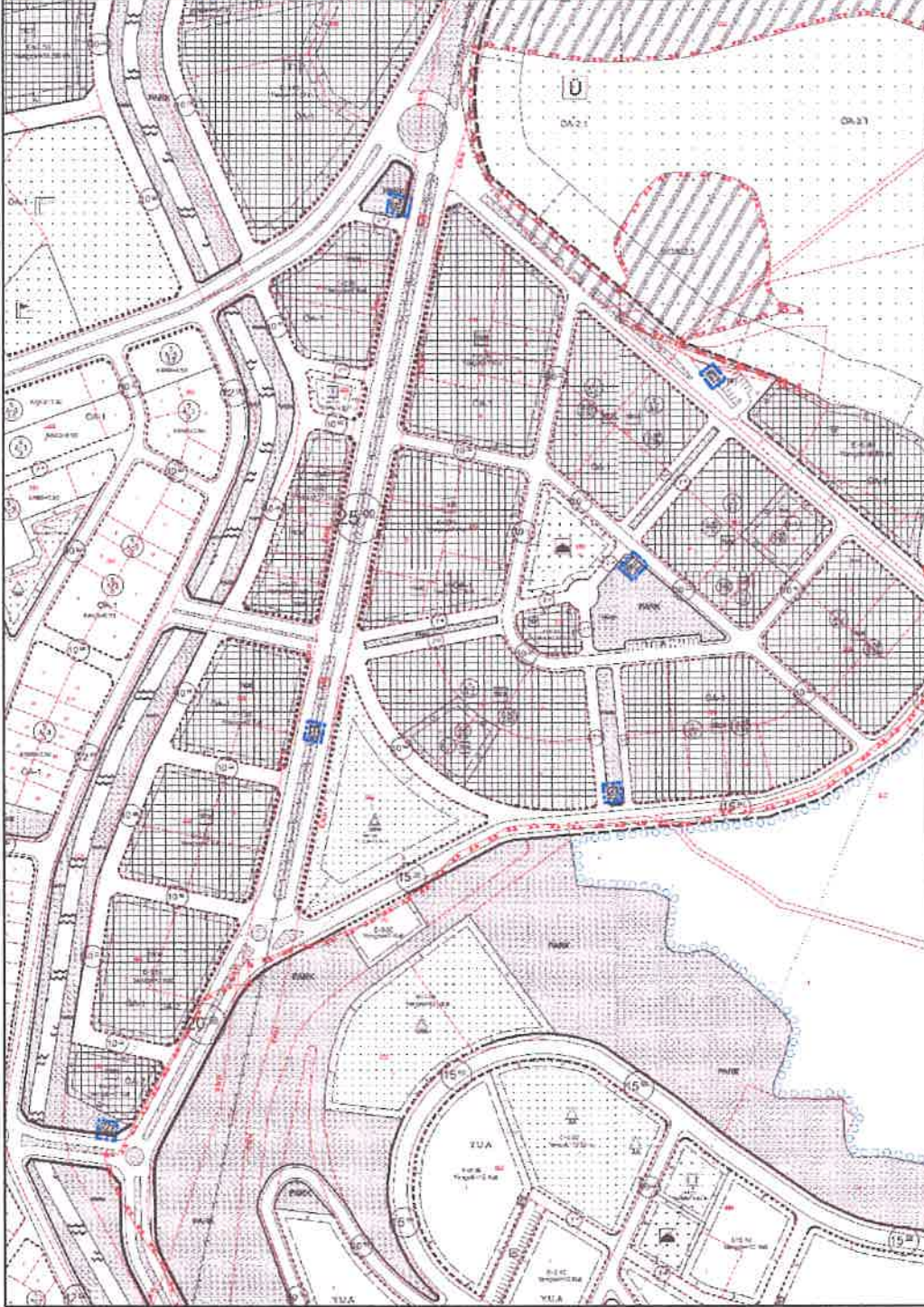
- 615 Adanın Kuzeyindeki Tescil Harici Alan “Park” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 620 ve 621 Adaların Arasındaki Tescil Harici Alan “Park” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 622 ve 626 Adaların Arasındaki Tescil Harici Alan “Yol Alanı arasındaki Refüj” den çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 623 Adanın Güneyindeki Tescil Harici Alan “Park” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alan “Park” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 217 Ada 13 Nolu Parselin bulunduğu alan “Otopark Alanı” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Park Alanı	280,00	0,00	-280,00
Trafo Alanı	0,00	376,00	+376,00
Otopark Alanı	40,00	0,00	-40,00
Refüj Alanı	56,00	0,00	-56,00
Plan Değişikliği Alanı	376,00	376,00	0,00

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



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 İş, 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;

Yatırımcı kuruluş tarafından yatırımların gerçekleştirilmesi için Bursa İli, Kestel İlçesi, Esentepe Mahallesi, 615 Adanın Kuzeyindeki, 620 ve 621 Adaların Arasındaki, 622 ve 626 Adaların Arasındaki, 623 Adanın Güneyindeki, 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alanlarda ve 217 Ada 13 Nolu Parseldeki Otopark Alanında trafo alanları planlanmasını kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği;

Bursa İli, Kestel İlçesi, Esentepe Mahallesi, İnönü Mevkii,

- 615 Adanın Kuzeyindeki Tescil Harici Alan “Park” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 620 ve 621 Adaların Arasındaki Tescil Harici Alan “Park” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 622 ve 626 Adaların Arasındaki Tescil Harici Alan “Yol Alanı arasındaki Refüj” den çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 623 Adanın Güneyindeki Tescil Harici Alan “Park” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 630 Adanın Doğusundaki Tescil Harici Alan “Park” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,
- 217 Ada 13 Nolu Parselin bulunduğu alan “Otopark Alanı” tan çıkarılarak “Trafo Alanı”,

Olarak yeniden düzenlenmesi sonucunda plan genelinde kentsel sosyal altyapı dengesini koruduğundan 3194 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 koruyucu olduğundan sosyal ve teknik altyapı alanlarına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.