



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ,

325 ADA, 157 NOLU PARSELE AİT;

KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No. 1259
Dip. No: 17823-YÜ

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ.
Uluyol Cd. Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel: 0224 252 85 70-71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic. Sic. No: 55719



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
02 / 09 / 2025 Tarih ve 128 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.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

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

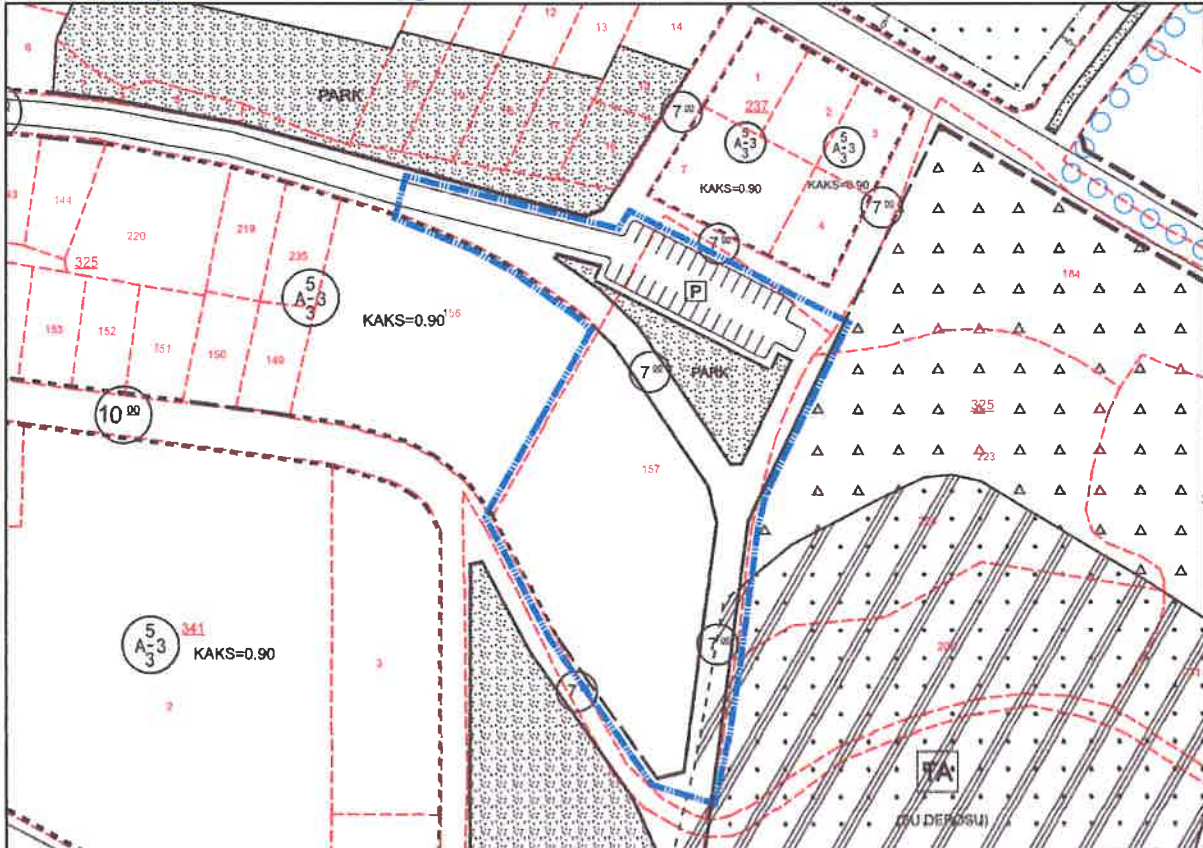


2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada, 157 Nolu Parsel; 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 325 Ada 157 Nolu Parsel “Ayrık Düzen 3 Kat (A-3) KAKS=0.90 Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Park, Otopark ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada, 157 Nolu Parsel müstakil olarak imar uygulaması yapılacak olan bölgede kaldığı, imar uygulamasında Teknik Altyapı olarak planlı alanın kamu mülkiyetine geçişinde sıkıntı yaşandığından hem bu sıkıntının giderilmesi hem de konut alanında ve donatı alanlarında kalan taşınmaz büyüklükleri değişmeden geometrisinin değiştirilmesi için plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planında; 325 Ada 157 Nolu Parsel “Ayrık Düzen 3 Kat (A-3) KAKS=0.90 Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Park, Otopark ve Yol Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- Taşınmazın ortalama %20 eğimli bir arazide bulunduğu

- 325 Ada, 157 Nolu Parselin müstakil olarak imar uygulaması yapılacak olan bölgede kaldığı,

- İmar uygulamasında Teknik Altyapı olarak planlı alanın kamu mülkiyetine geçişinde sıkıntı yaşandığı,

- İmar uygulamasının ise parselasyon yapılabilecek sahada kalmaması sebebiyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine gerçekleşeceği,

- Teknik Altyapı Alanları gibi Hazine adına tescil edilmesi gereken alanların bu uygulama ile kamu eline geçişi sağlanamayacağı,

- Teknik Altyapı Alanında bulunan su deposuna yönelik kamulaştırmaların da tamamlanması ve boru hatları için irtifak haklarının kurulmuş olması sebebiyle fiili duruma göre imar hatlarının da düzeltilmesi 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 uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine gerçekleşeceğinden,

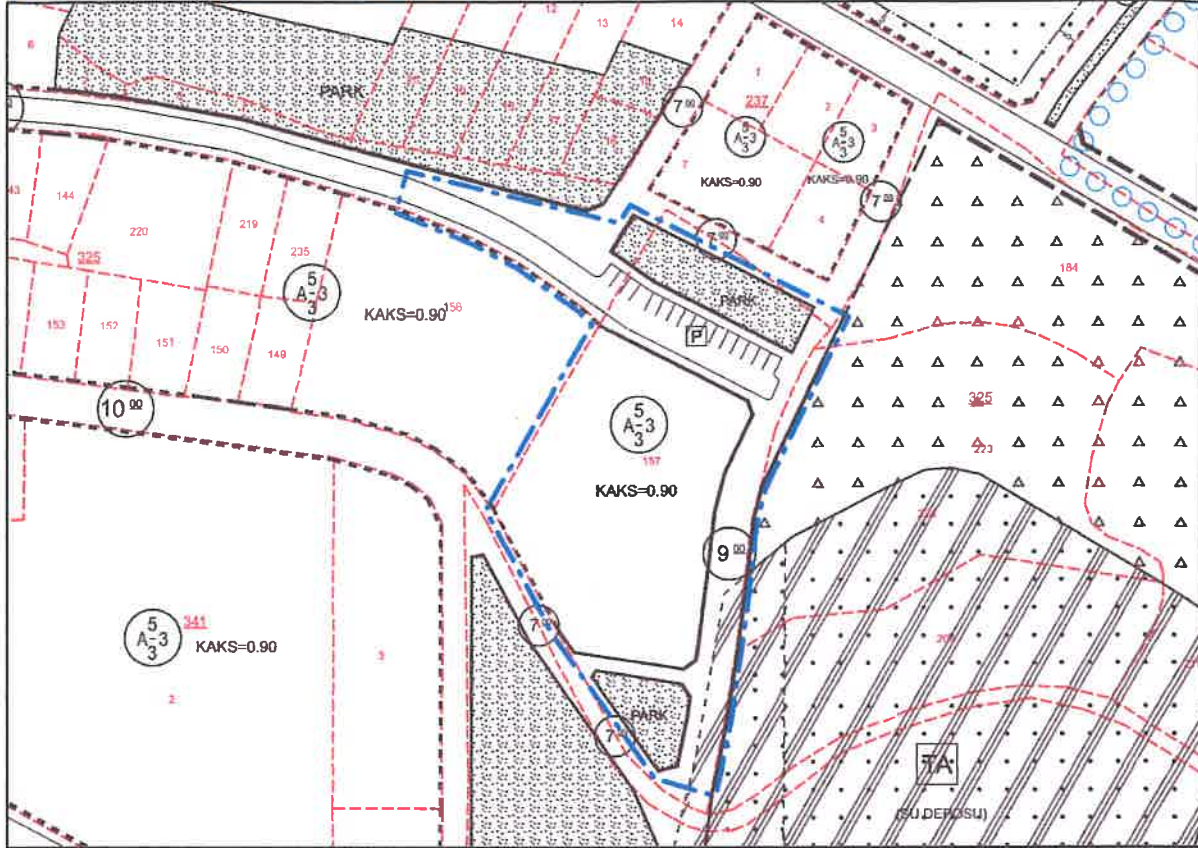
- Teknik Altyapı Alanının Hazine adına tescil edilmesi gereken alanların bu uygulama ile kamu eline geçişi sağlanabilmesi,

- Teknik Altyapı Alanında bulunan su deposuna yönelik kamulaştırmaların da tamamlanması ve boru hatları için irtifak haklarının kurulmuş olması sebebiyle fiili duruma göre imar hatlarının da düzeltilmesi gerektiğinden,

- Konut alanı büyüklüğü değişmeyecek,

Şekilde düzenleme yapılmıştır.

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 1: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	3.542,65	3.542,64	0,00
Park	751,60	1.041,60	+290,00
Ağaçlandırılacak Alan	30,46	0,00	-30,46
Teknik Altyapı Alanı	63,13	0,00	-63,13
Yol ve Otopark Alanı	2.842,16	2.645,75	-196,41
Plan Değişikliği Alanı	7.230,00	7.230,00	0,00

4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI VERİLERİNİN İNCELENMESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne “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 değışikliğı;

325 Ada, 157 Nolu Parsel müstakil olarak imar uygulaması yapılacak olan bölgede kaldığı, imar uygulamasında Teknik Altyapı olarak planlı alanın kamu mülkiyetine geçişinde sıkıntı yaşandığından hem bu sıkıntının giderilmesi hem de konut alanında ve donatı alanlarında kalan taşınmaz büyüklükleri değışmeden geometrisinin

Düzenlenmesini kapsamaktadır.

5. SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değışikliğı; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 325 Ada, 157 Nolu Parselin bulunduğu alanda fonksiyonların yeniden düzenlenmesine yönelik olup, konut alanında herhangi bir artış olmadığından herhangi bir nüfus yoğunluğu artırılmamıştır.

Kentsel sosyal teknik altyapı alanından park, ağaçlandırılacak alan ve teknik altyapı alanı toplamı 845,19 m² iken plan değışikliğı ile 1.041,60 m² planlanarak plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanı 196,41 m² artırılmıştır.

Böylece plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanı artırıcı olduğundan, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdğinden de şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Plan değışikliğı önerisi plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanlarını artırıcı olduğundan sosyal ve teknik altyapı alanlarına olumlu olarak etkisi bulunmaktadır.