



KELES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

<p>BURSA İLİ, KELES İLÇESİ, ÇUKUR MAHALLESİ 440 ADA 3 NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</p>	
<p>KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU</p>	
<p>PİN: UİP-</p>	
<p>Katip Üye</p>	<p>Katip Üye</p>
<p>Keles Belediye Meclisi'nin ___/___/2025 tarih ve ___ sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Ali DOĞRU Keles Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2025 tarih ve ___ sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

İÇİNDEKİLER

1.AMAÇ

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

3.YOĞUNLUK ARTIŞININ TESPİTİ

3.1.Meri İmar Planları

3.2.Öneri İmar Planları

3.3.Yapılaşma Durumlarının Karşılaştırılması

4.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI VERİLERİNİN İNCELENMESİ

4.1.Elektrik Altyapısı Açısından

4.2.Doğalgaz Altyapısı Açısından

4.3.İçmesuyu ve Atıksu Altyapısı Açısından

4.4.Ulaşım Altyapısı Açısından

5.SONUÇ

ŞEKİLLER

Şekil-1 Planlama Alanı Konumu

Şekil-2 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil-3 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1.AMAÇ

Bursa İli Keles İlçesi Çukur Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 440 ada 3 parselin, sahip olduğu doğal, kültürel ve kırsal değerler göz önünde bulundurularak

Bursa İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin;

- **4.1.3.1.** maddesi kapsamında, “*Metropoliten alanda hizmet sektörüne yönelik kullanımlar ile turizm desteklenecek, tarihsel yerleşimlerin kimlikleri korunacaktır*” ifadesiyle, kırsal bölgelerde turizm faaliyetlerinin geliştirilmesi desteklenmekte,
- **6.2.1.6.** maddesinde ise “*Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber... bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır*” hükmü yer almakta olup, söz konusu alanlar turizm ve üretim odaklı gelişim açısından stratejik öneme sahip olarak değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede; Uludağ’ın güney yamaçlarında konumlanan, zengin orman varlığı, temiz havası, yayla kültürü ve geleneksel yaşam biçimi ile öne çıkan Keles İlçesi, turizm açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Söz konusu alanın planlanması ile birlikte, hem bölgeye kontrollü ve sürdürülebilir ziyaretçi akışının sağlanması, hem de yerel kalkınmanın desteklenmesi hedeflenmektedir.

Yürütülen bu planlama çalışması ile; bölgenin mevcut ve artan turizm potansiyelinin değerlendirilmesi, yerel halkın ve yerli-yabancı ziyaretçilerin sosyal ve rekreatif faaliyetlere erişim imkânlarının artırılması, turizm yatırımlarına zemin hazırlanması ve bölge kalkınmasına katkı sağlanması hedeflenmektedir.

Bahse konu taşınmazın Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.07.2025 tarihli ve 995 sayılı kararı onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da “*Turizm Tesis Alanı*” olarak planlıdır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanarak, “*Otel Alanı*” olarak tanımlanması amaçlanmaktadır.

Bahsi geçen husus doğrultusunda bölgede yapılacak imar ve planlama çalışmalarının meri yönetmelik hükümlerine uygun şekilde sürdürülmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmış olup, “*Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu*” hazırlanması amaçlanmaktadır.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

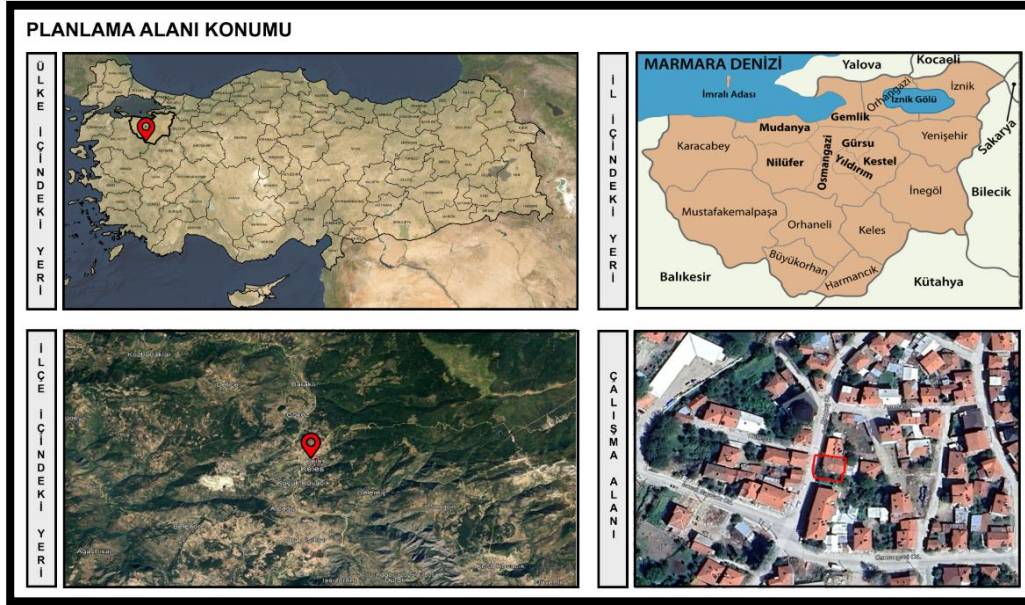
Planlamaya konu alan, Keles ilçesinin Çukur mahallesinde bulunan 440 ada 3 parseldir. Alanın yüzölçümü yaklaşık 217,638 m² büyüklüğündedir. Taşınmaz 1/1000 ölçekli halihazır haritanın I22A10C2D paftasında,

X= 4 420 000- 4 420 500,

Y= 435 000- 435 500, koordinatları arasında kalmaktadır

Plan değişikliğine konu alan, Çukur Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe Merkezinin 450 m kuzeydoğusunda yer almaktadır. Güneyinde Osman Gazi Caddesi, kuzeyinde Ayanlar Sokak yer almaktadır. Yeşenler Caddesine cephesi bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanı Konumu



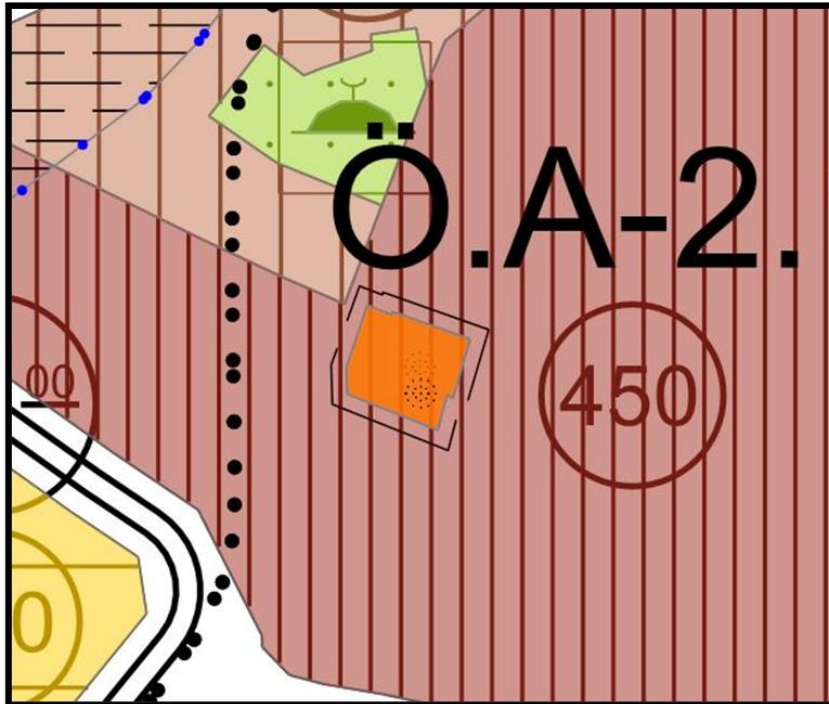
3.YOĞUNLUK ARTIŞININ TESPİTİ

Yoğunluk artışının tespiti için öncesindeki imar durumu meri plan durumu kapsamında incelenmiştir. Sonrasında öneri plan kararları ile karşılaştırmalı olarak nüfus, yapılaşma ve trafik sirkülasyonunun neden olduğu yoğunluk hareketleri değerlendirilecektir.

3.1.Meri İmar Planları

Plan değişikliğine konu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.07.2025 tarihli ve 995 sayılı kararı onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da “Turizm Tesis Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 2)

Şekil-2 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



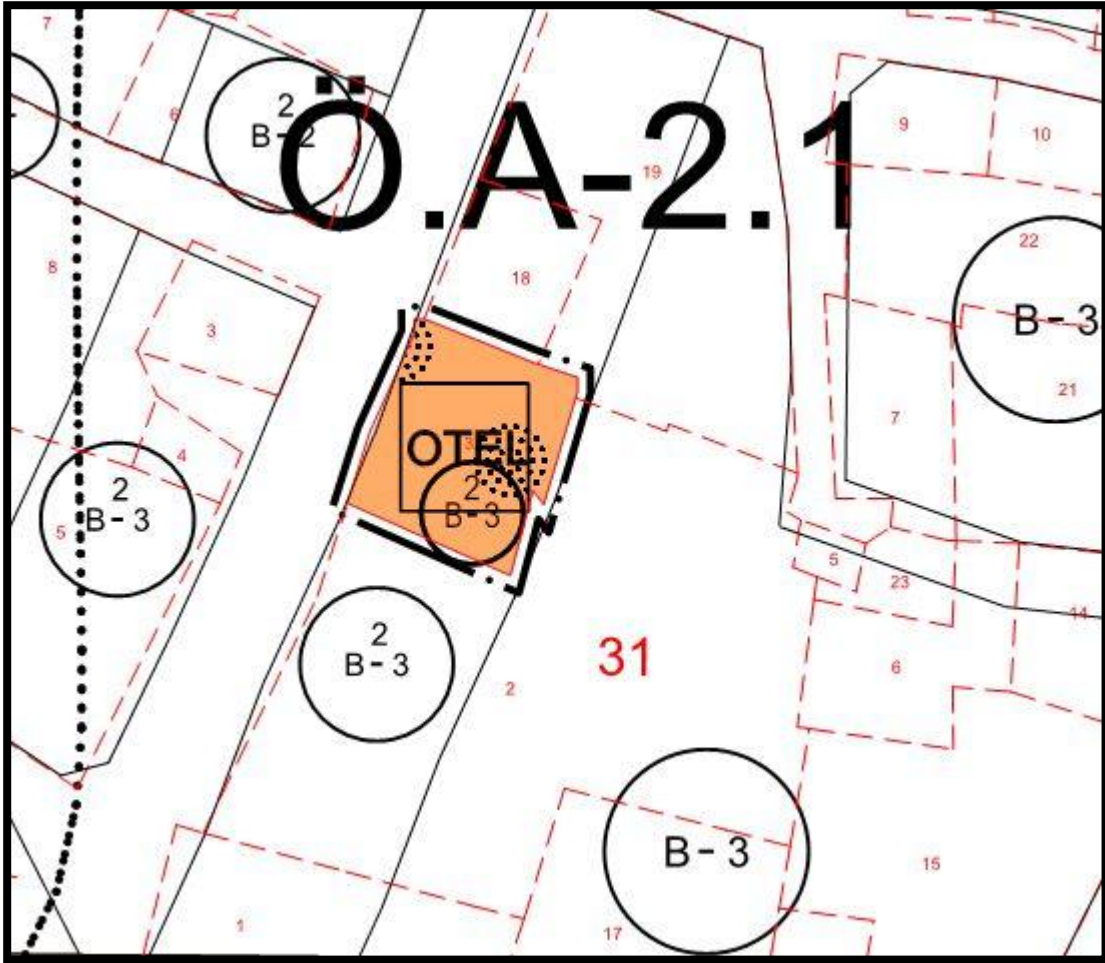
3.2.Öneri İmar Planları

Üst başlıklarda belirtilen amaç ve kapsam doğrultusunda 440 ada 3 parsel "Otel Alanı" olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında, alanın mevcut ulaşım bağlantıları korunmuş, ulaşım sisteminde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Plan kararları yalnızca fonksiyon değişikliğine yönelik olup, bölge bütünlüğünü bozmayacak şekilde hazırlanmıştır.

Plan gösterimi "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin "EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri" 'ne uygun olarak düzenlenmiştir. (Bkz. Şekil 3)

Şekil-3 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. KENTSEL TEKNİK ALT YAPI 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 alanın bulunduğu bölge itibariyle bahsedilen başlıklarla ilgili olarak, Temiz su temini, atık su ve yağmur suyu başlıklarıyla ilgili olarak BUSKİ, Enerji ile ilgili olarak UEDAŐ ve AKSAGAZ Kurumları yetki ve sorumluluk sahibidir.

4.1.Elektrik Altyapısı Açısından

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ő. Osmangazi İşletme M¼d¼rl¼ę¼n¼n 12/05/2025 tarih ve 14221 sayılı yazısında;

"...Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Keles İlçesi, ukur Mahallesi, 440 Ada 3 no' lu parsel ¼zerinde işletmesi şirketimize ait alt ve ¼st yapımız olmadığı tespit edilmiştir. S¼z konusu parsele S¼z konusu parsele 1/5000 ¼lekli Nazım İmar Planında "Turizm Alanı" olarak ve 1/1000 ¼lekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

4.2. Doğalgaz Altyapısı Açısından

AKSAGAZ' ın 16/05/2025 tarih ve 3237 sayılı yazısında;

"...S¼z konusu plan değişiklik sınırı içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz dağıtım hatlarımız Ek-1'de ED50 Koordinat sisteminde yazımız ekinde sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını, kazı çalışmaları başlamadan ¼nce çalışmaların kurumunuzca g¼revlendirilmiř personelin nezdinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizin doğal gaz kullanımında aksamalar meydana getirmemek, can ve mal kaybına sebebiyet vermemek adına izinsiz kazı yapılmaması, yapılacak çalışmalarda refakatçi istenmesi ve acil durumlarda Doğal Gaz Acil hattı 444 11 33'¼n aranması gerektiği hususlarını." Denmektedir.

4.3.İçmesuyu ve Atıksu Altyapısı Açısından

BUSKİ tarafından 13.05.2025 tarih ve 300208 sayı yazısında;

"...İlgili taşınmazın batısında bulunan mevcut altyapı hatlarımız, yapılacak imar planı çalışmasında dikkate alınması için yazımız ekinde sunulmuştur. S¼z konusu taşınmaz ınarcık Barajı Uzun Mesafeli Koruma alanında kaldığından Genel M¼d¼rl¼ę¼m¼z tarafından İçme Suyu Barajlarının su kalitesinin ve miktarının korunması amacı ile oluşturulan Havza Koruma Planları h¼k¼mlerine g¼re Madde 10.8 "Bu alanda konaklama tesislerine, bu tesislerden kaynaklanan atıksular ileri seviyede artılsa bile kanalizasyon sistemine bağlanarak havza dışına deşarj edilmesi şartıyla izin verilir." denilmektedir." Yazımızda belirtilen hususlara ve havza koruma planı h¼k¼mlerine uyulması kaydıyla s¼z konusu taşınmazın 1/5000 ¼lekli Nazım İmar Planında "Turizm Alanı" ve 1/1000 ¼lekli Uygulama İmar Planında "Otel Alanı" olarak işlenmesinde Genel M¼d¼rl¼ę¼m¼zce sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

4.4.Ulaşım Altyapısı Açısından

Bursa B¼y¼křehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama şube M¼d¼rl¼ę¼'n¼n 03.06.2025 tarih ve 108564 sayılı yazısında;

“...İmar planı tekliflerinde, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları ile 1/1000 ölçekli planda meskun konut alanı olarak planlı bulunan parselin, bölgenin artan turizm potansiyeli sebebiyle turizm alanı (otel) olarak planlandığı belirtilmektedir. Parselin batısındaki ana arter niteliği taşımayan imar yolunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan incelemede, Keles İlçesi Çukur Mahallesi 440 ada 3 parselin BBB sorumluluğundaki ana arterlerden cephe almadığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler kapsamında kalmadığı görüldüğünden, ulaşım bağlantıları açısından Keles Belediyesi’nce incelenmesi gerektiği değerlendirilmiş olup, gereğini bilgilerinize rica ederim...” denmektedir.

Öneri plan değişikliğinin kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmî Gazetede yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliği” nin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Otopark Yönetmeliği’nin “Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları” başlıklı ekinde her bir kullanım çeşidi için belirlemiş olduğu asgari otopark zorunluluğu, plan değişikliğinin bölgedeki araç yoğunluğuna olan etkisini değerlendirmede dayanak olmuştur.

Bu dayanaktan hareketle plan değişikliği teklifine konu alanda (*Turizm Alanı x Emsal*) 217,638 m² emsal alanına karşılık (*Her 5 oda için en az 1 adet olmak kaydıyla*)

Planlama alanı, bitişik nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Yapının zemin katında resepsiyon, lobi, bekleme alanı ve ortak kullanım birimleri yer alacak şekilde düzenleme yapılması öngörülmektedir. Üstte yer alan 2 normal katta ise her biri brüt yaklaşık 20 m² olan toplam 15 adet oda planlanmaktadır. Bu alanlara hol, koridor, yangın kaçışları ve tesisat boşlukları gibi ortak alanlar dahildir.

Yaklaşık 300 m² brüt inşaat alanı üzerinden yapılan bu düzenleme kapsamında, 15 odalı bir konaklama tesisi önerilmektedir. Bu doğrultuda, ilgili mevzuat gereği her 5 oda için 1 otopark alanı ayrılması gerektiğinden, proje kapsamında en az 3 araçlık otopark yeri zeminde çözülecektir. 150 m² oturma alanında 3 otopark rahatlıkla çözüleceğinden otopark alanı ihtiyacı bulunmamaktadır.

Meri imar planında taşıt trafiği için planlanan yollar halihazırdaki yoğunluğun çok daha fazlasını taşıyabilecek kapasite de planlanmıştır. Söz konusu yol ağı ve genişlikleri günlük kullanım yoğunluğu içerisinde trafiğin en yoğun olduğu pik saatlerinde dahi trafiğin sorunsuz akışını sağlamaya yetecek kapasiteye sahiptir.

5.SONUÇ

Plan değişikliği teklifi ile alanda yapılan yoğunluk artışının olmadığı ve ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak değerlendirilmesi sonucunda kentsel teknik altyapı açısından ilave alan planlanmasına ihtiyaç duyulmadığı, mevcut imar yollarının trafik sirkülasyonu açısından yeterli olduğu tespit edilmiştir.