



**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ 209 ADA 5
PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/100.000
ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana yönelik “Kentsel Servis Alanı” amaçlı)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İSTANBUL



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	5
2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ	6
3. ULAŞIM	8
4. PLANLAMA ALANI	9
5. DEMOGRAFİK YAPI	9
6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	13
6.1. YERLEŞİME UYGUNLUK	16
7. FİZİKİ YAPI.....	19
7.1. MÜLKİYET DURUMU.....	19
8. ÜST ÖLÇEK KARARLARI.....	20
8.1. PLAN DURUMU 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	20
8.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	21
8.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	22
9. PLAN KARARLARI.....	23
9.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	24
9.1.1. Kentsel Servis Alanı.....	24



HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri	7
Harita 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Harita 3. Planlama Alanı Ulaşım Aksları	8
Harita 4. Alana İlişkin Uydu Fotoğrafları.....	9
Harita 5. İlçe Nüfusları Dağılımı.....	10
Harita 6. Eşyükselti Analizi	13
Harita 7. Eğim Analizi.....	14
Harita 8. Bakı Analizi.....	15
Harita 9. Yerleşime Uygunluk Haritası	18
Harita 10. Mülkiyet Analizi	19
Harita 11. Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	20
Harita 12. Bursa Sanayi Sitesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	21
Harita 13. Bursa Sanayi Sitesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	22
Harita 14. 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği	24

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Mülkiyet Durumu Tablosu.....	19
--------------------------------------	----

GARFİK LİSTESİ

Grafik 1. Kestel Mahalleleri Nüfusu	10
Grafik 2. Kestel Mahalleleri Nüfusu	11
Grafik 3. Kestel İlçesi Yaş Piramidi.....	11
Grafik 4. Kestel İlçesi Eğitim Durumu.....	12
Grafik 5. A-A' Kesiti	13
Grafik 6. B-B' Kesiti.....	13
Grafik 7. Eğim Analizi Alan Dağılımı	14
Grafik 8. Bakı Analizi Yöneliş Dağılımı.....	15



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN
1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik “Kentsel Servis Alanı” amaçlı)



PLANINI İSMİ		ÖLÇEK	
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ 209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana yönelik “Kentsel Servis Alanı” amaçlı)		1/100.000	
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ODAK ŞEHİRCİLİK PLANLAMA İNŞAAT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ	Şehir Plancısı	Oğün ÇEZİK	
	Şehir Plancısı (A Grubu)	Hüseyin HANER	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	M.Furkan KARABULUT	
	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN	
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	



1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde 2022 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda; düşük gelir grubuna mensup vatandaşlara ucuz işyeri sağlanmasına yönelik, imar planı çalışmaları ile vaziyet planları tamamlanarak, altyapısı hazır halde teslim edilmek üzere, yerleşmelerin çeperlerindeki arsalarda “İlk İşyerim” projesi başlatılmış ve söz konusu projenin yürütülmesinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı sorumlu kılınmıştır. “İlk İşyerim” projesinden yararlanmak isteyenler için 2022 yılında ülke genelinde olduğu gibi, Bursa ilinde de başvurular alınmış olup, süreç tamamlanmıştır.

“İlk İşyerim” projesi kapsamında yürütülecek çalışmalar için; Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde yer alan arsalar ile proje kapsamında kullanılmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilen Maliye Hazinesi mülkiyetindeki arsalar tespit edilerek “ön değerlendirme” niteliğinde “Alternatifli Uygunluk Araştırmaları” yapılmıştır.

Bahse konu araştırmalar neticesinde, “İlk İşyerim” projesine yapılmış olan başvurulara göre, imar mevzuatına uygun ticari ve kamusal alanlar üretilebilecek imarlı parsel ihtiyacının karşılanmasına yönelik, plansız alanlarda plan hazırlama çalışmalarına, mevcut planı olan alanlarda ise plan revizyonuna yönelik çalışmalarına başlanmıştır. Bu doğrultuda, plan çalışmalarına altlık oluşturacak ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş ve öneri talebinde bulunulmuş ve ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından iletilen olumlu veya şartlı olumlu görüşler ile planlamaya konu alandaki eşikler ve kentin gelişim eğilimleri göz önünde bulundurularak; 13,2 ha büyüklüğüne sahip alanda Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi 209 ada 5 parsel, 109 ada 38,39,40,41 Parsellere İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı, 28.12.2009 onay tarihli Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Sanayi ve Depolama Bölgesi” fonksiyonunda kalmaktadır. Bununla birlikte planlama alanı orman vasfından çıkarılmış ve Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün planlama alanına ilişkin 26.06.2025 tarihli ve 16018174 sayılı görüşünde alanda plan yapılmasında sakınca görülmemiştir.

Planlama alanı kentin sektörel gelişimi ve mekansal plan kararları ile uyumlu olarak üretim, imalat odaklı sanayi alanları ile çevrilidir. Planlama alanı içerisinde ölçekler arası uyumun sağlanması ve “İlk İşyerim” projesine yapılmış olan başvurulara göre, imar mevzuatına uygun



ticari ve kamusal alanlar üretilebilecek imarlı parsel ihtiyacının karşılanması amacıyla Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi 209 ada 5 parsel, 109 ada 38,39,40,41 Parsellere İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

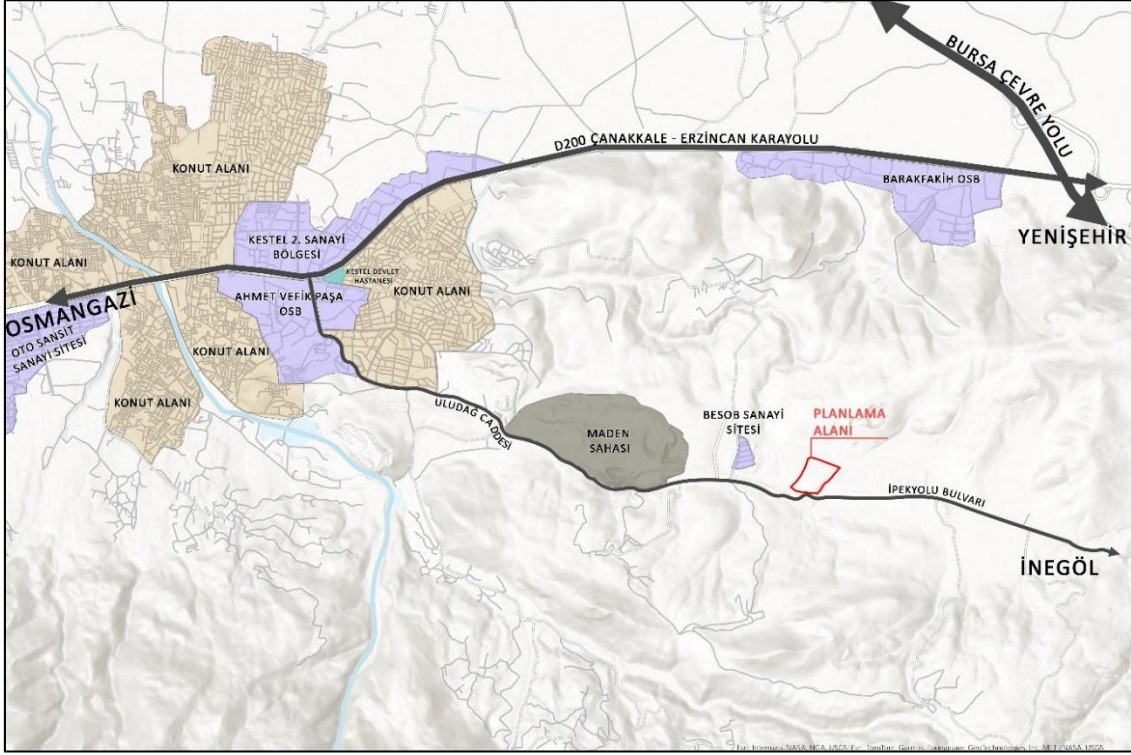
2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı; Bursa ili, Kestel ilçesi, Çataltepe Mahallesi'nde yer almaktadır. Bursa ili, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almakta olup Marmara Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. Bursa, 10.882 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin il büyüklükleri sıralamasında 26. sıradadır. Bursa ilinin doğusunda Bilecik ili, batısında Balıkesir ili, güneyinde Kütahya ili bulunmaktadır. Komşu illerden Bilecik'e 96 km, Balıkesir'e 153 km ve Kütahya'ya 182 km mesafededir. Bursa ili; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Gemlik, İnegöl, Kestel, Gürsu, Mudanya, Orhangazi, Karacabey, Mustafakemalpaşa, Yenişehir, İznik, Orhaneli, Büyükorhan, Harmancık ve Keles olmak üzere 17 ilçeye sahiptir.

Planlama alanı 13,2 ha büyüklüğe sahip olup, alanın batısında 800 metre mesafede küçük sanayi alanları, 6,5 km mesafede Kestel ilçe merkezi ile 7,5 km mesafede sanayi alanları, kuzeyinde 6,8 km mesafede sanayi alanları bulunmaktadır. Planlama alanının, Kestel ilçe merkezini kuzey-güney eksenli olarak ikiye bölen ve kent içi erişimin ana aksı olan D-200 Çanakkale-Erzincan Karayolu ile Uludağ Caddesi Üzerinden 7,7 km mesafede bağlantısı bulunmaktadır.



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN
1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)



Harita 1. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

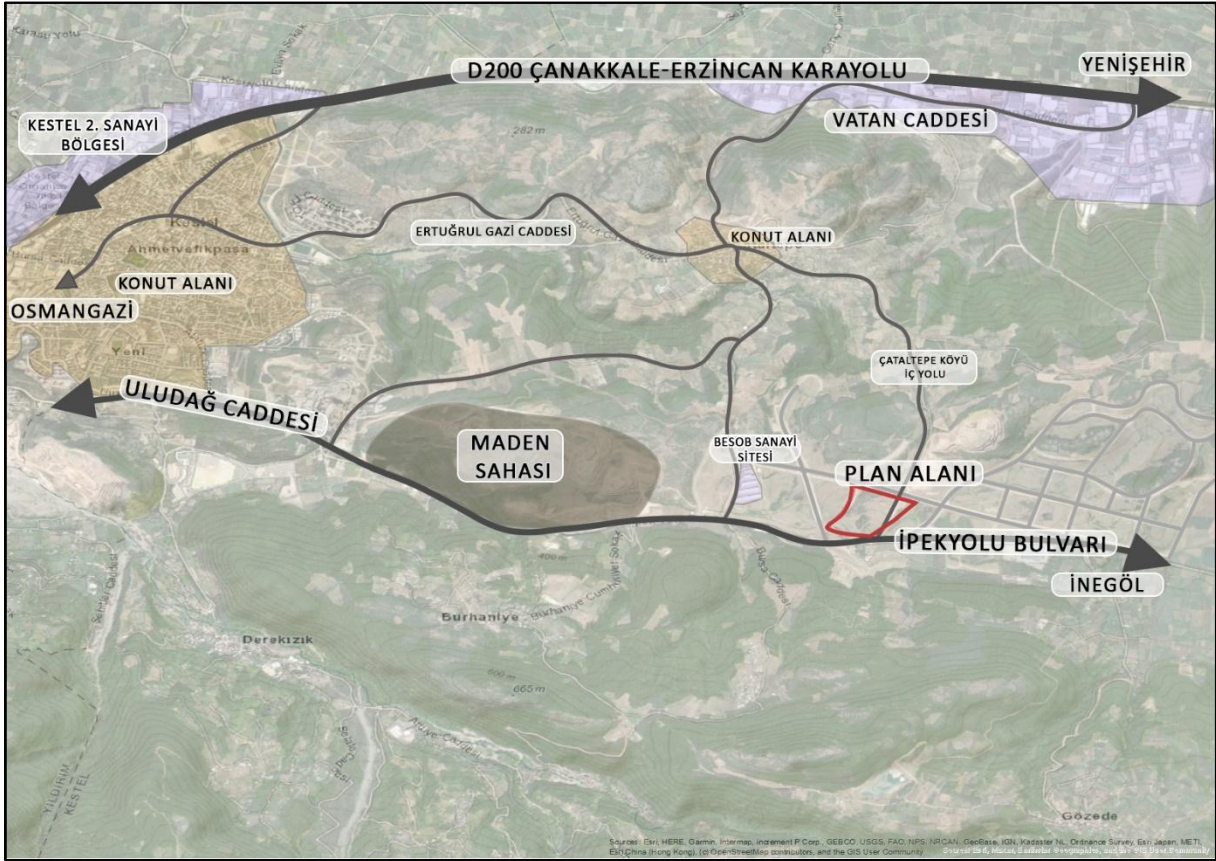


Harita 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



3. ULAŞIM

Bursa ili, ulaşım bağlantısı yüksek iller olan Yalova, Balıkesir, Bilecik, Sakarya, Kocaeli ve Kütahya illerine sınır komşusudur. Planlama alanı İstanbul'a 150 km, İzmir'e 345 km, Ankara'ya 387 km uzaklıktadır. Planlama alanının çevresinde bulunan ulaşım aksları incelendiğinde; doğusundan 6 metrelik Çataltepe Köyü İç Yolu, kuzeyinden 60 metre genişliğinde yol ve batısından 25 metre genişliğinde yol geçmektedir. Buna bağlı olarak alanın mevcut bağlantıları göz önünde bulundurulduğunda alanın erişilebilirliğinin yüksek olduğu görülmektedir. Doğusunda yer alan Çataltepe köyü iç yolu ise alanın Çataltepe köyü ile bağlantısını sağlamaktadır.

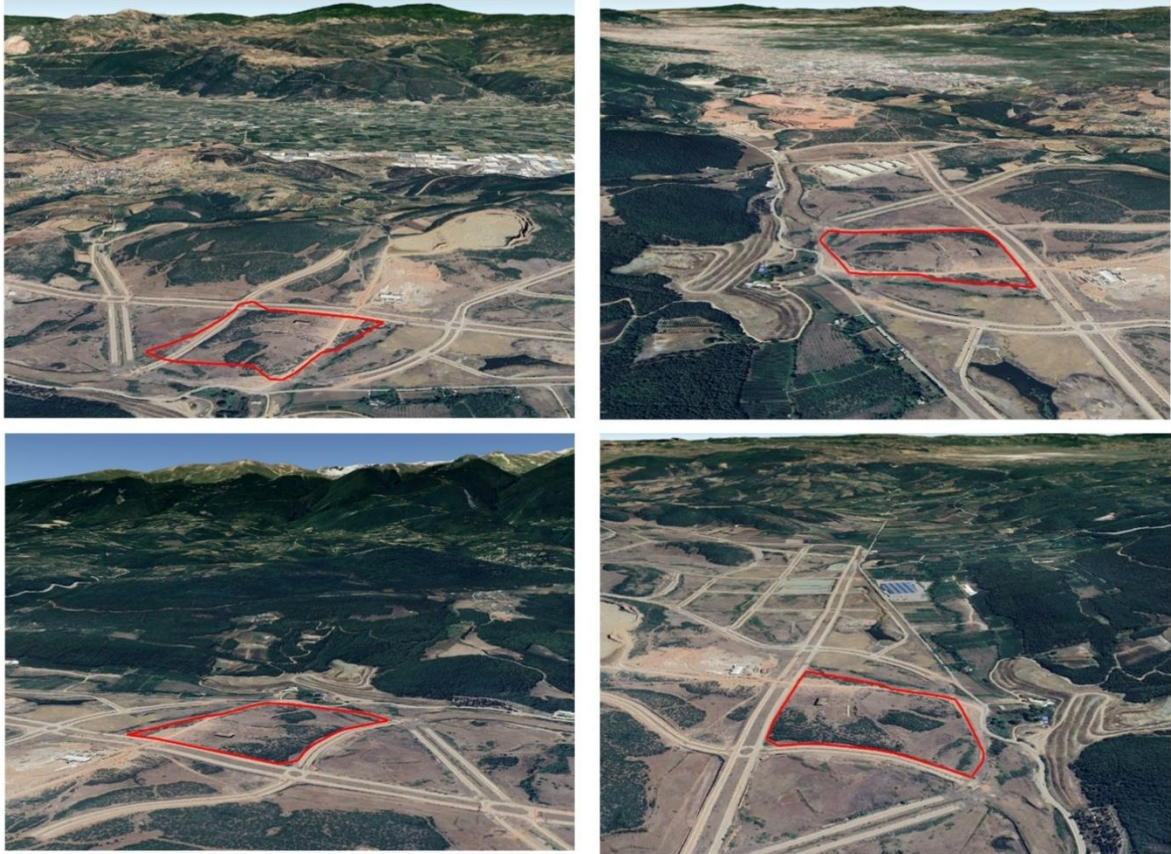


Harita 3. Planlama Alanı Ulaşım Aksları



4. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı Bursa ili, Kestel ilçesi, Çataltepe Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alan 13,2 ha büyüklüğüne sahip olup 209 ada 5 parsel, 109 ada 38, 39, 40, 41 parselleri kapsamaktadır. Planlama alanında mevcut yapı bulunmamaktadır. 209 ada 5 parsel ve 109 ada 38, 39, 40, 41 parsellerin çevresinde sanayi alanı bulunduğu görülmektedir. Alana ait uydu görüntüleri aşağıda yer almaktadır.



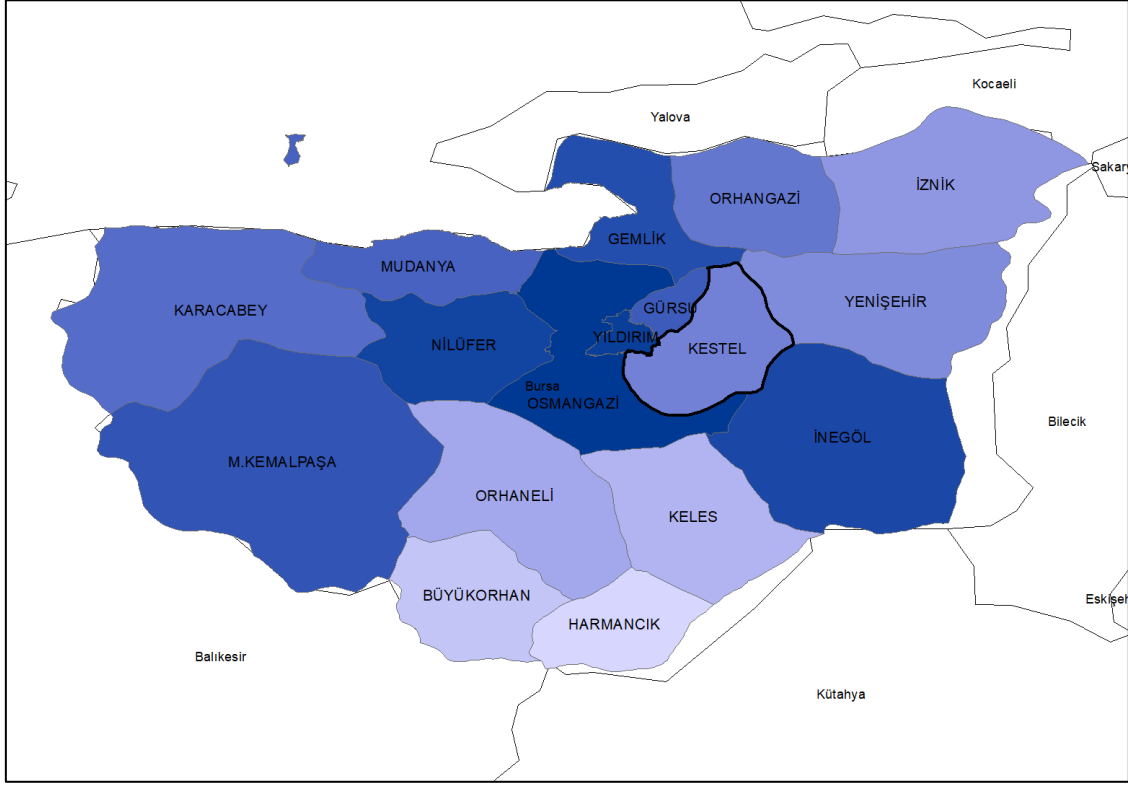
Harita 4. Alana İlişkin Uydu Fotoğrafları

5. DEMOGRAFİK YAPI

Bursa ilinin toplam nüfusu 3.238.618 kişi olup Bursa ilinin 17 adet ilçesi bulunmaktadır. İlçe nüfusları incelendiğinde; 561.730 kişi ile en fazla nüfusa Nilüfer ilçesinin sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Kestel ilçesinin 2024 yılı nüfusu 76.659 kişi olup ilçe nüfusunun %50,28'inin erkek, %49,71'inin kadın nüfus oluşturmaktadır. (TÜİK, 2024) Kestel ilçesinin 35 adet mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Çataltepe Mahallesi'nin nüfusu 970 kişidir.

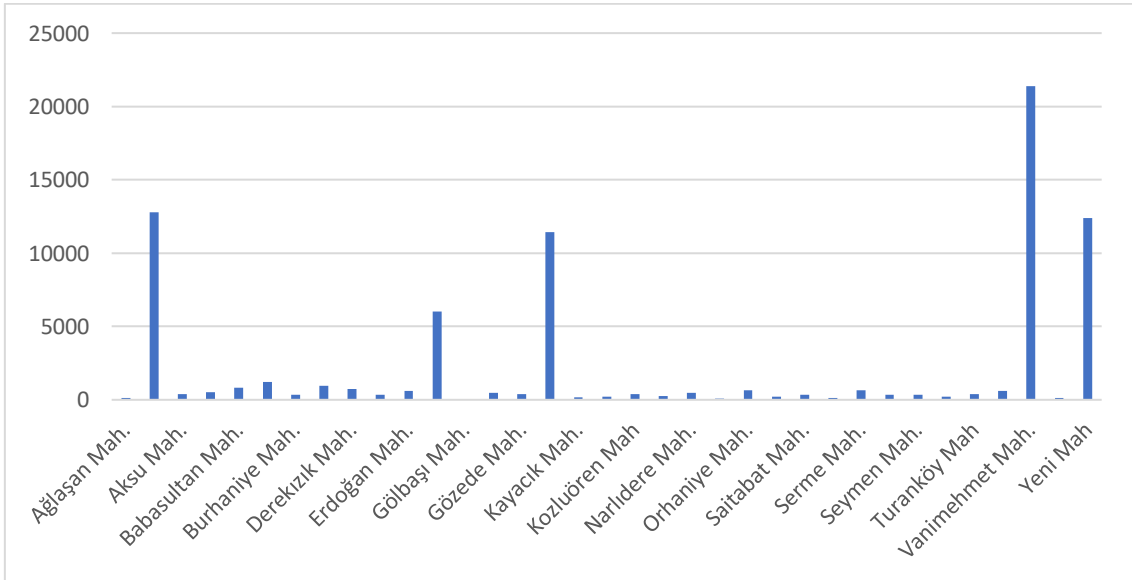


BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN
1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)



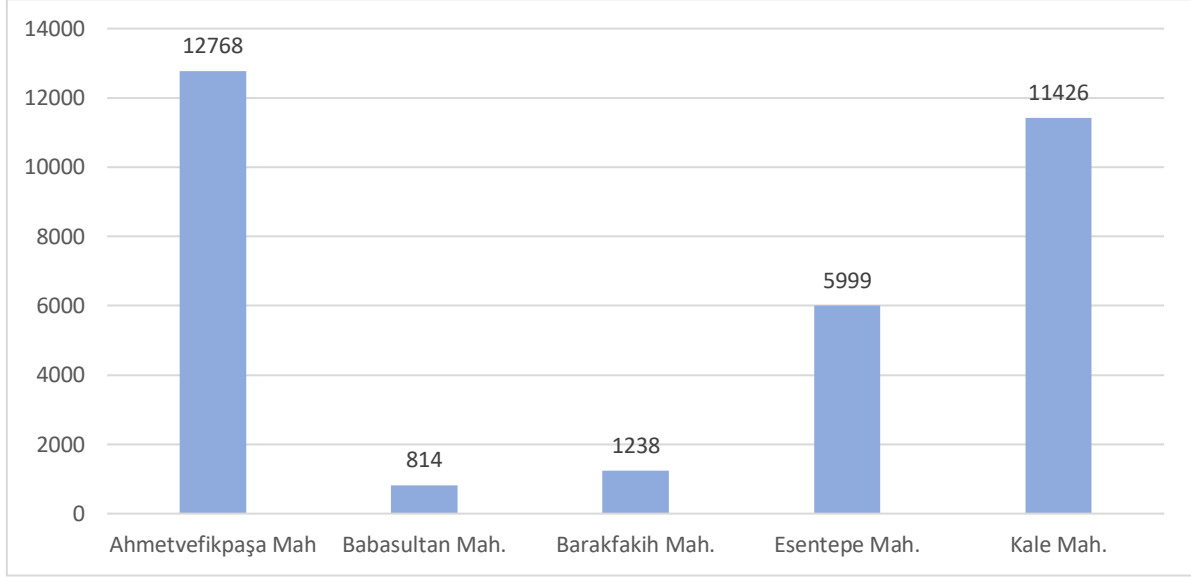
Harita 5. İlçe Nüfusları Dağılımı

(TÜİK, 2024)



Grafik 1. Kestel Mahalleleri Nüfusu

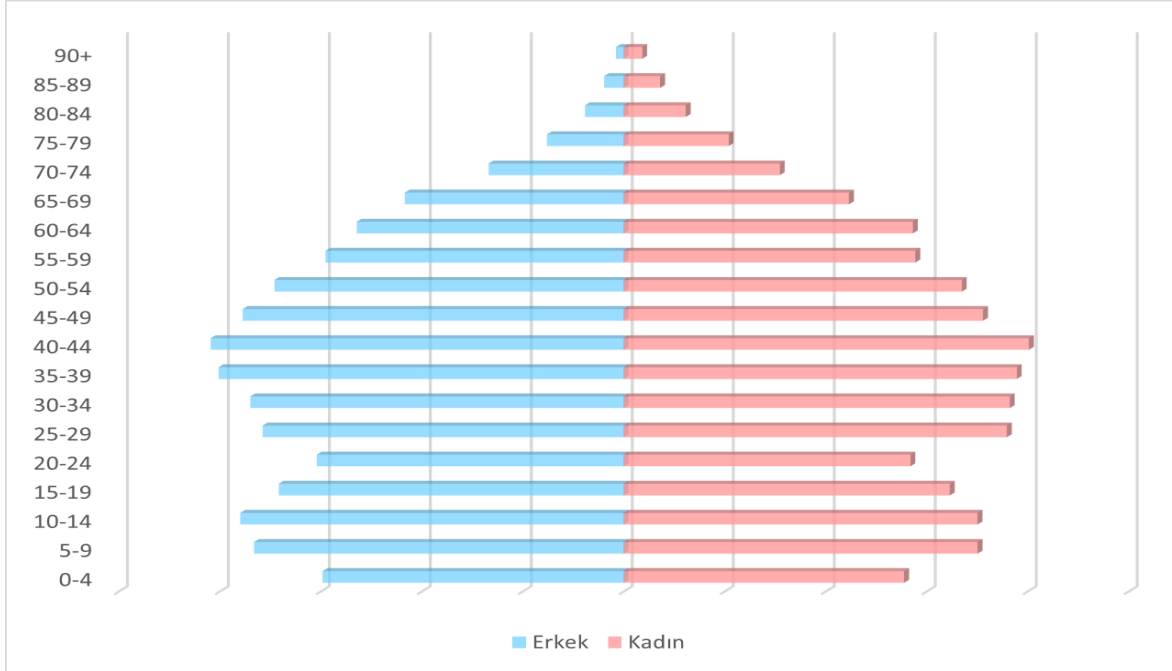
(TÜİK, 2024)



Grafik 2. Kestel Mahalleleri Nüfusu

(TÜİK, 2024)

Bursa ili, Kestel ilçesinin yaşlı nüfus oranı %10.88 (8.342 kişi)'dir. Türkiye'nin yaşlı nüfus oranı %10,2'dir. (TÜİK, 2023) Bu bağlamda Kestel ilçesinin yaşlı nüfus oranı ile Türkiye'nin yaşlı nüfus oranı ile kıyaslandığında; yaşlı nüfus oranlarının benzer olduğu görülmektedir.

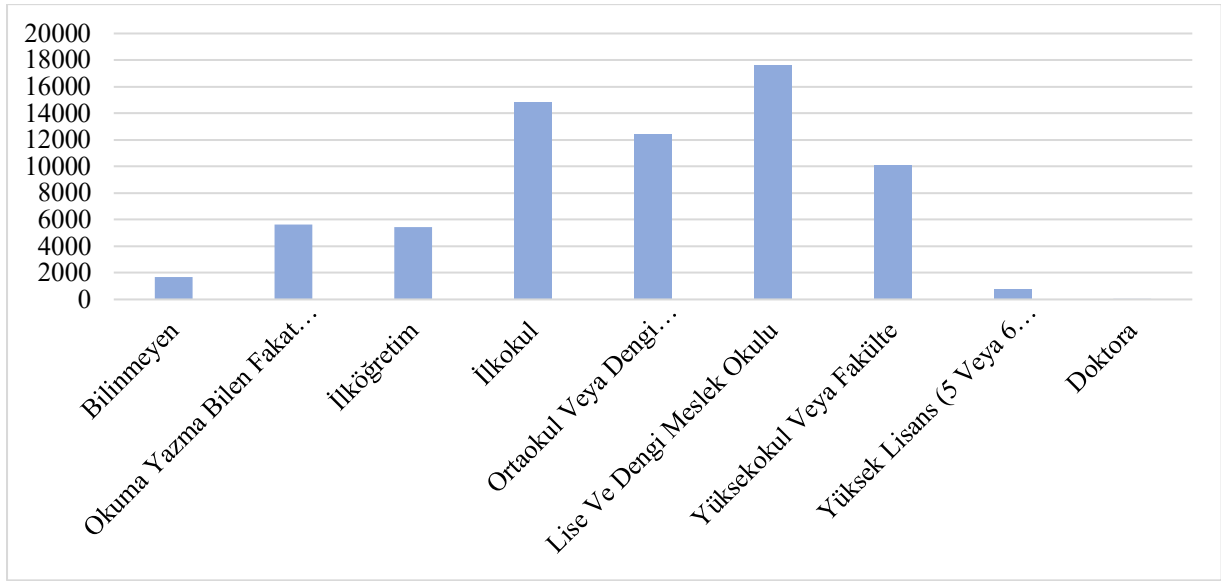


Grafik 3. Kestel İlçesi Yaş Piramidi

(TÜİK, 2024)



Kestel ilçesinin okuryazarlık durumu incelendiğinde; ilçe nüfusunun %7,32'sinin okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %0,9'unun yüksek lisans, %16,23'ünün ortaokul, %19,36'sının ilkököl, %13,21'inin lisans ve %22,97'sinin lise mezunu olduğu görülmektedir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter, nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Kestel ilçesinde okuma yazma bilmeyenlerin oranı nüfusun yalnızca %1,5'ini oluşturmaktadır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori lise ve dengi meslek okulu mezunu kategorisidir.

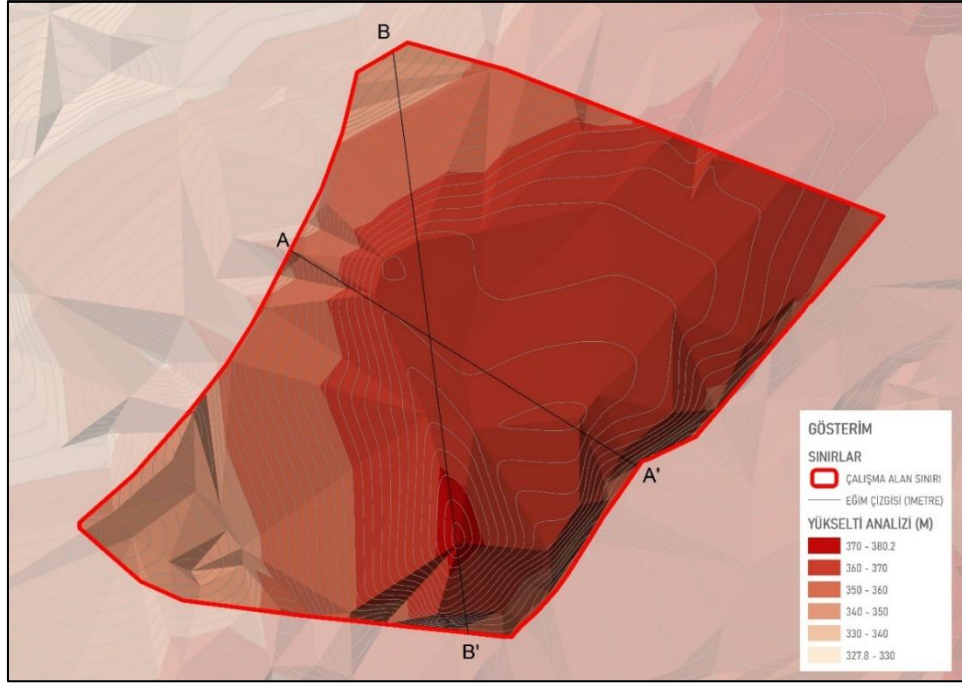


Grafik 4. Kestel İlçesi Eğitim Durumu

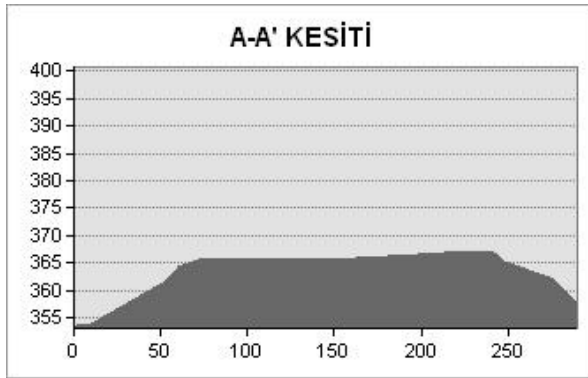


6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

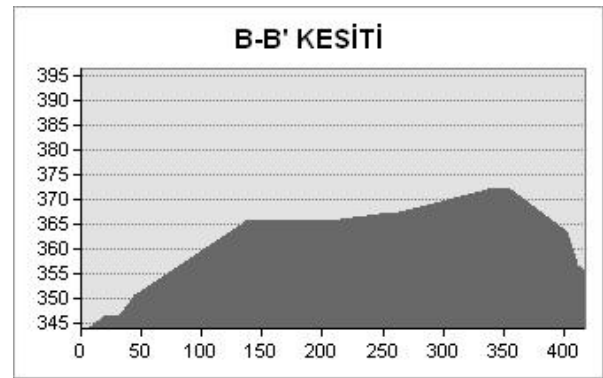
Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde; bölgenin 341 m -372 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Güneybatıdan kuzeydoğuya doğru gidildikçe alan yüksekliğinin arttığı görülmektedir.



Harita 6. Eşyükseleti Analizi



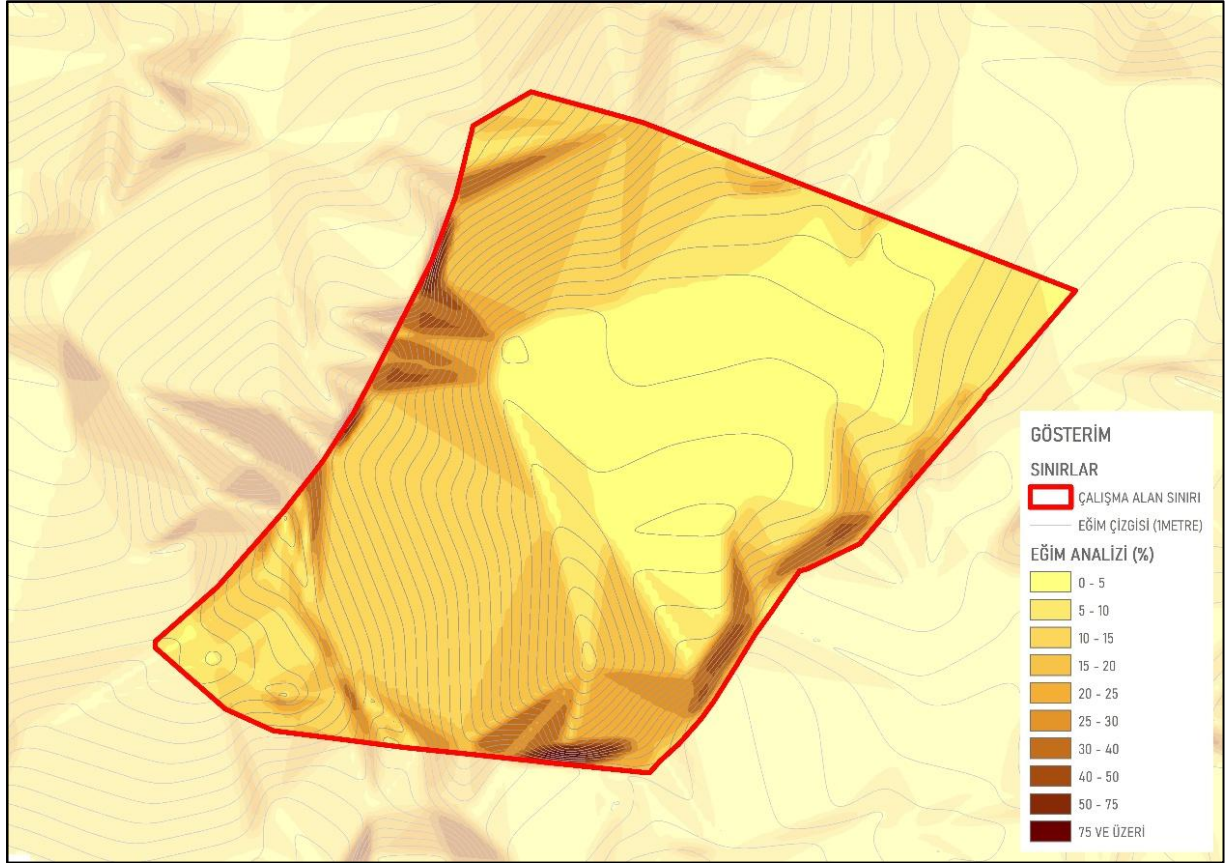
Grafik 5. A-A' Kesiti



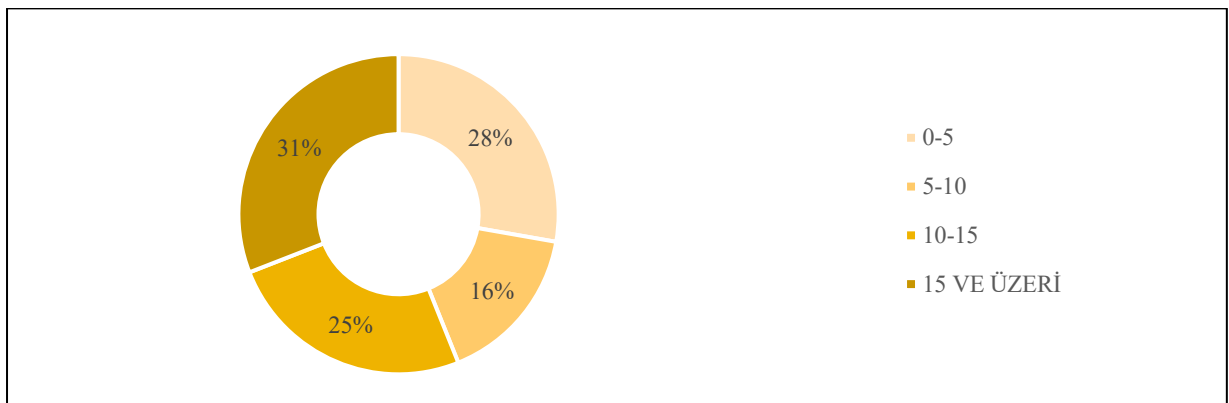
Grafik 6. B-B' Kesiti



Planlama alanının eğim analizi incelendiğinde; %28'i %0-5 eğim aralığında, %16'sı %5-10 eğim aralığında, %25'i %10-15 eğim aralığında, %31'i %15 ve üzeri eğim aralığındadır.

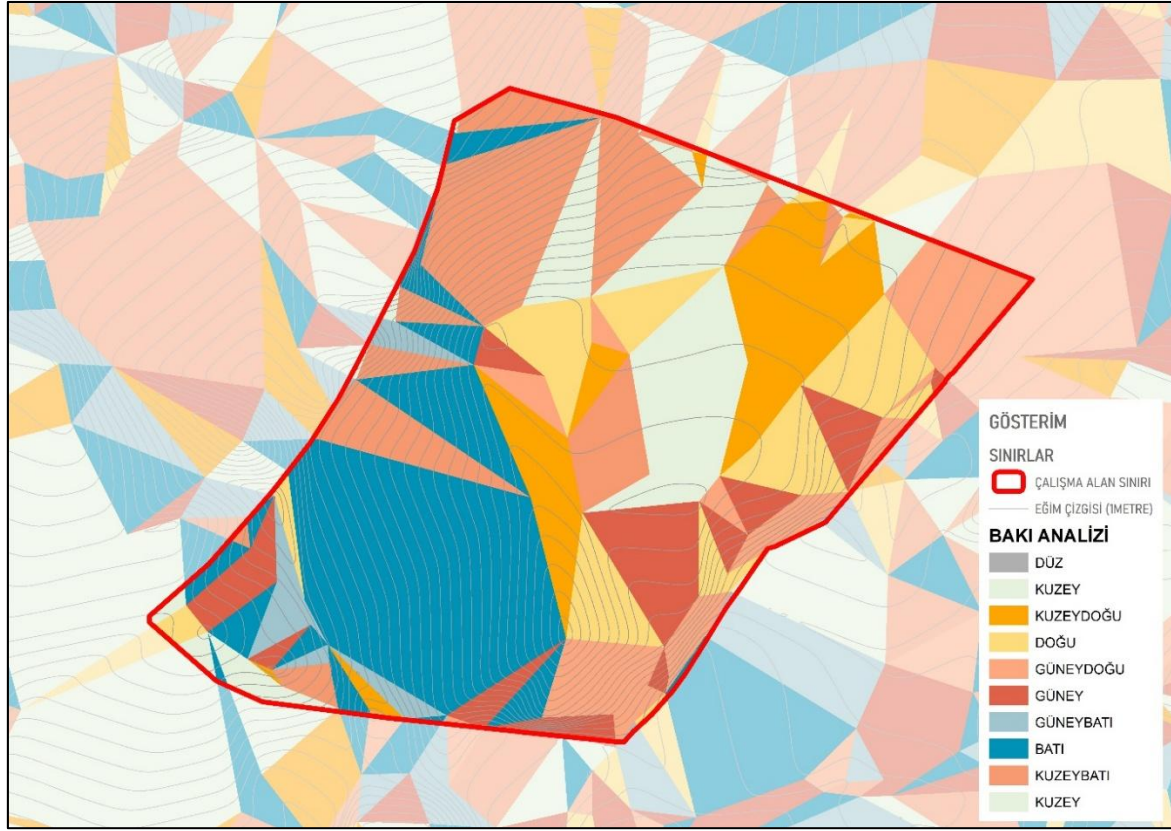


Harita 7.Eğim Analizi

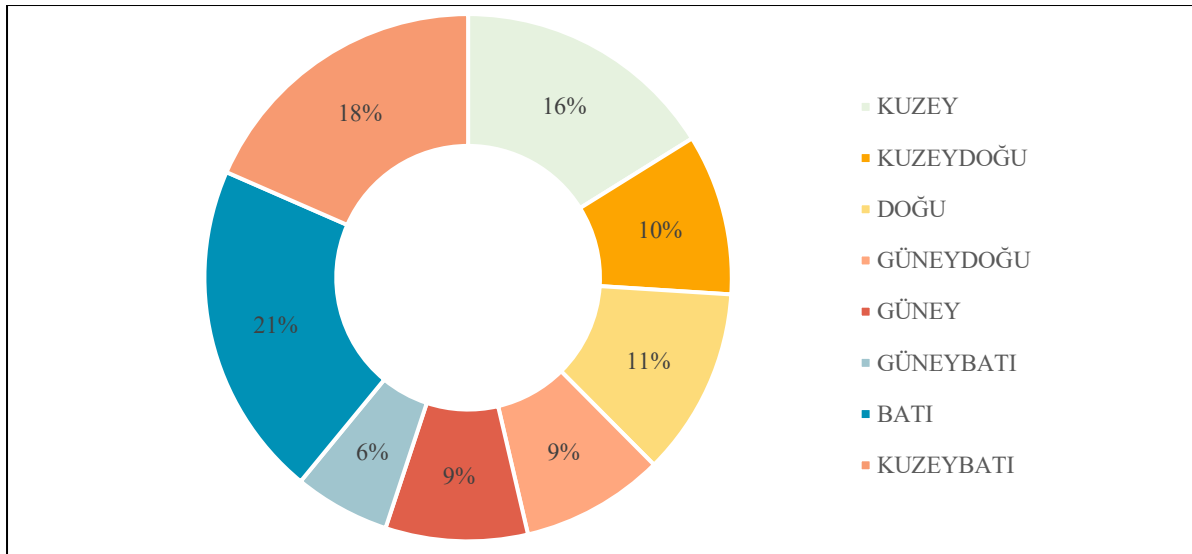


Grafik 7. Eğim Analizi Alan Dağılımı

Alanın genelinde Batı, Kuzeybatı ve kuzey yönelişleri bulunmaktadır. Alanın %21 'i Batı, %18'i Kuzeybatı, %16'sı kuzey ve %12 'si Doğu yönelişine sahiptir.



Harita 8. Bakı Analizi



Grafik 8. Bakı Analizi Yöneliş Dağılımı



6.1. YERLEŞİME UYGUNLUK

Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 28.02.2025 onay tarihli 14,49 hektarlık planlama alanına ilişkin Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu'na göre; planlama alanı Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Sorunlu Alanlar ve 2 (UA-2) Uygun Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Uygun Alan 2 (UA-2) Alanlarla ilgili; inceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varılmıştır. Söz konusu alanda;

- *İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.*
- *Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.*
- *Yüzey sulan ile atık suların ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır,*
- *İnceleme alanında kuru veya akar durumda dere bulunmamaktadır. Ancak, mevsimsel yağışlarda yaşanacak taşkın ve sellenme riskine karşı DSİ'den güncel görüş alındıktan sonra planlamaya gidilmelidir.*
- *Yol, kanalizasyon ve boru hattı vb altyapı sistemlerinin deprem dayanımlarının tasarlanması gerekmektedir.*
- *Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.*

Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Sorunlu Alanlarla ilgili; inceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varılmıştır. Söz konusu alanda;

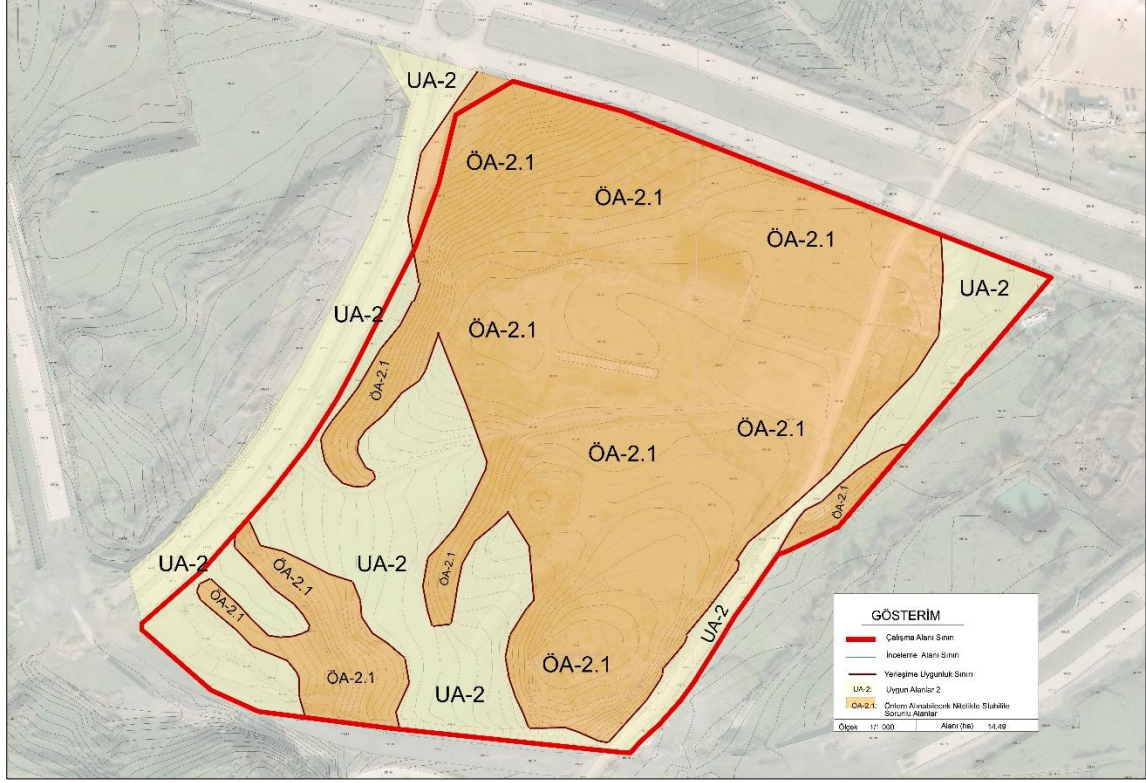
- *Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. Kaya düşmesi, kaya kayması ve devrilmesi vb. tehlikeler ilgili belediyesince gerekli önlemleri aldıktan ve muhtemel kaya düşmesi tehlikesi ortadan kaldırıldıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.*



- *Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa önlemleri ile taşıttırılması gereklidir.*
- *Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.*
- *Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş İstinat yapıları ile desteklenmelidir.*
- *Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.*
- *Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.*
- *Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- *Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
- *Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.*
- *İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüen dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.*
- *Gökçekaya Metaforiklerine ait İnhisar Mermer Üyesi (Ptrgi) birimlerine ait Gri-Beyaz renkli kırıklı çatlaklı Kireçtaşı birimlerinde karstlaşma gözlenmemiştir. Ancak karstlaşma durumu 924.göz önüne alınarak zemin ve temel etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmelidir.*



- *Yeraltı/Yerüstü sistemlerin (boru hattı, kanalizasyon, v.b.) depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.*



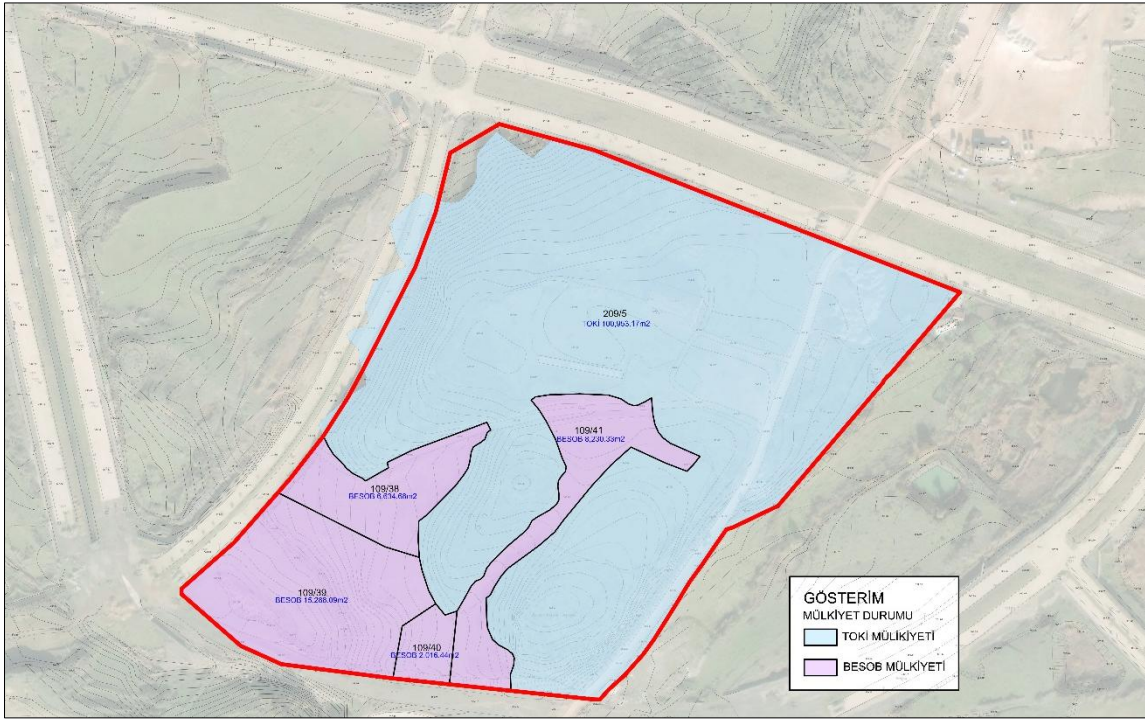
Harita 9. Yerleşime Uygunluk Haritası



7. FİZİKİ YAPI

7.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, Bursa ili, Keştel ilçesi, Çataltepe Mahallesi'nde yer alan 132.091,2 m² alan büyüklüğüne sahip planlama alanı, 100.953,17 m² büyüklüğüne sahip TOKİ mülkiyetindeki 209 ada 5 parsel 'in bir kısmını, 32.169,54 m² 109 ada 38, 39, 40, 41 parselleri ve 1562,79 m² büyüklüğüne sahip tescil harici alandan oluşmaktadır.



Harita 10. Mülkiyet Analizi

Tablo 1 Mülkiyet Durumu Tablosu

ADA/PARSEL	MALİK	ALAN(M ²)
209/5	TOKİ	98.358,87
109/38	BESKÖP	6.634,68
109/39	BESKÖP	15.288,09
109/40	BESKÖP	2.016,44
109/41	BESKÖP	8.230,33
TESCİL HARİCİ ALAN	-	1.562,79
TOPLAM	-	132.091,20



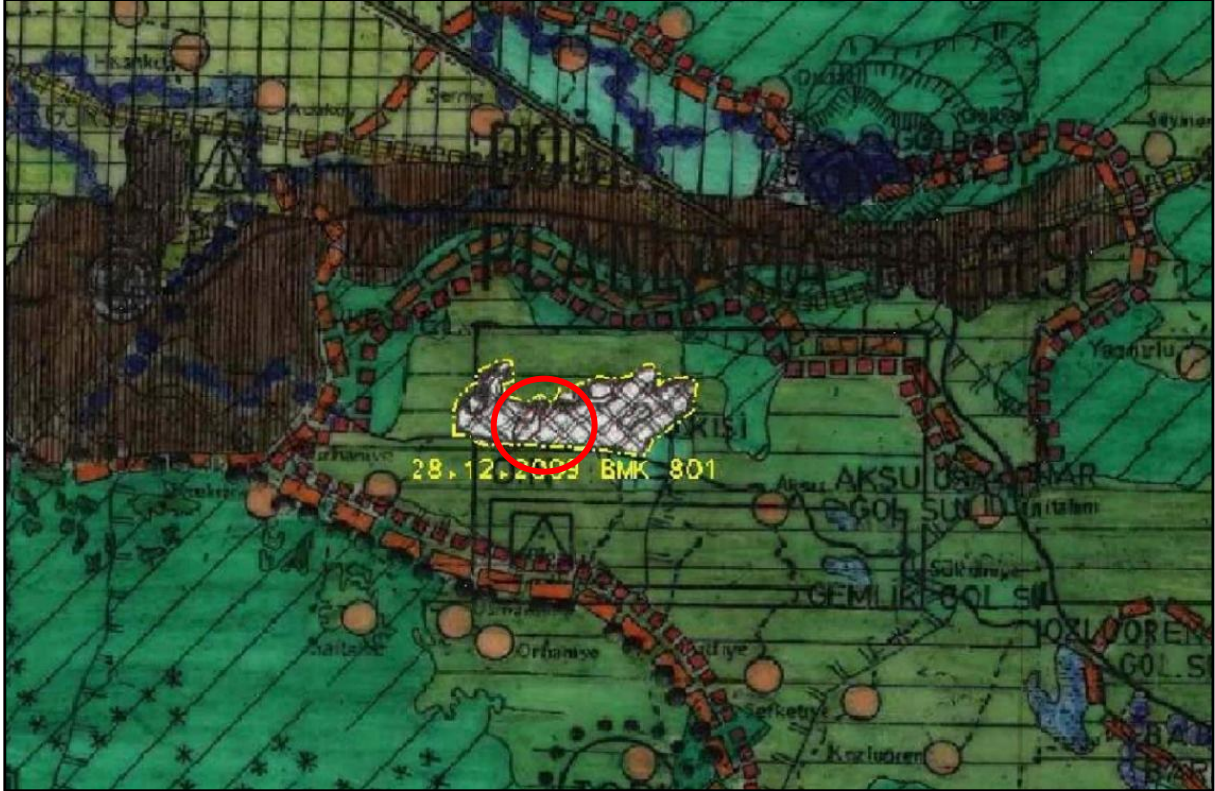
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN
1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi'nde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amacı)



8. ÜST ÖLÇEK KARARLARI

8.1. PLAN DURUMU 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 19.01.1998 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, 28.12.2009 onay tarihli Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Sanayi ve Depolama Bölgesi" fonksiyonunda kalmaktadır.

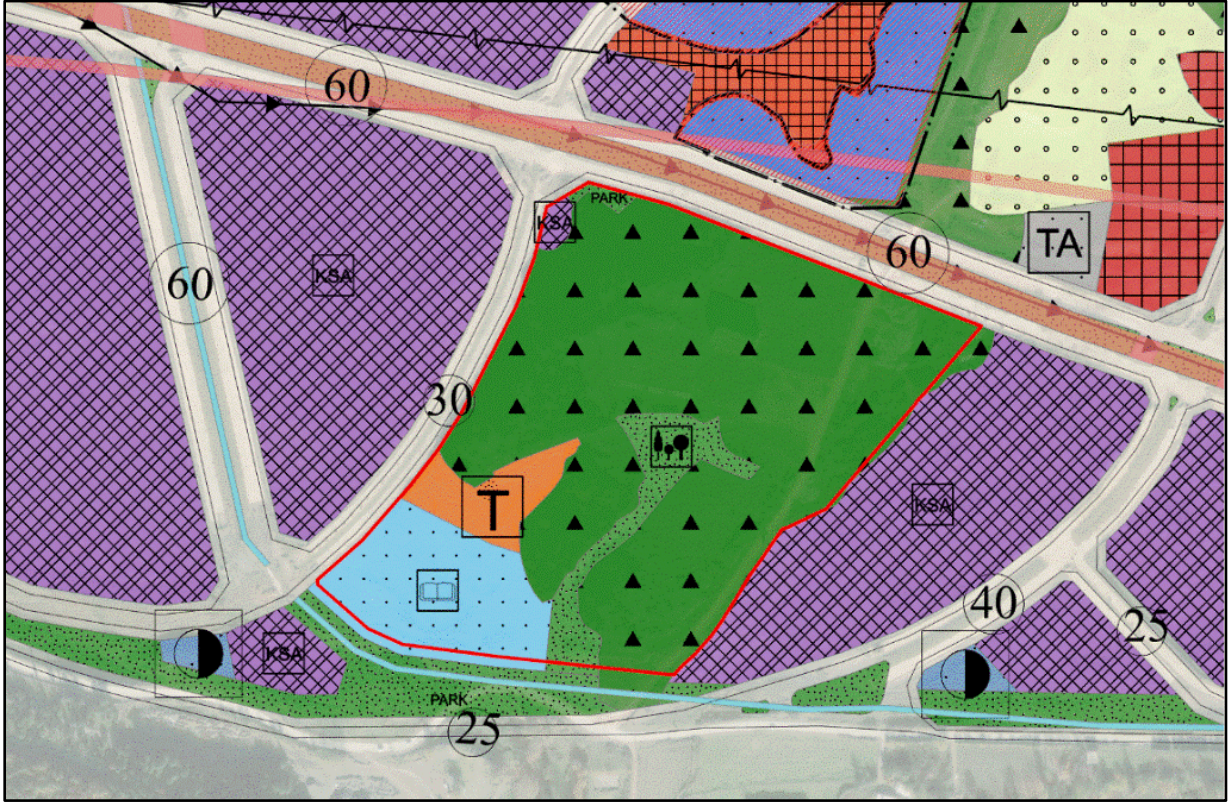


Harita 11. Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı Değişikliği



8.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.2012 tt'li 69 sayılı karar ile onaylanan Bursa Sanayi Sitesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan paftaları incelendiğinde; planlama alanının bir kısmı "Orman Alanı", bir kısmı "Rekreasyon Alanı", bir kısmı "Park Alanı", bir kısmı "Sosyal Kültürel Tesis", bir kısmı "Küçük Sanayi Alanı" ve bir kısmı "Turizm Alanı" fonksiyonlarında kalmaktadır. Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 16018174 sayılı ve 26.06.2025 tarihli görüşünde 209 ada 5 nolu parselin orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu belirtilmiştir.

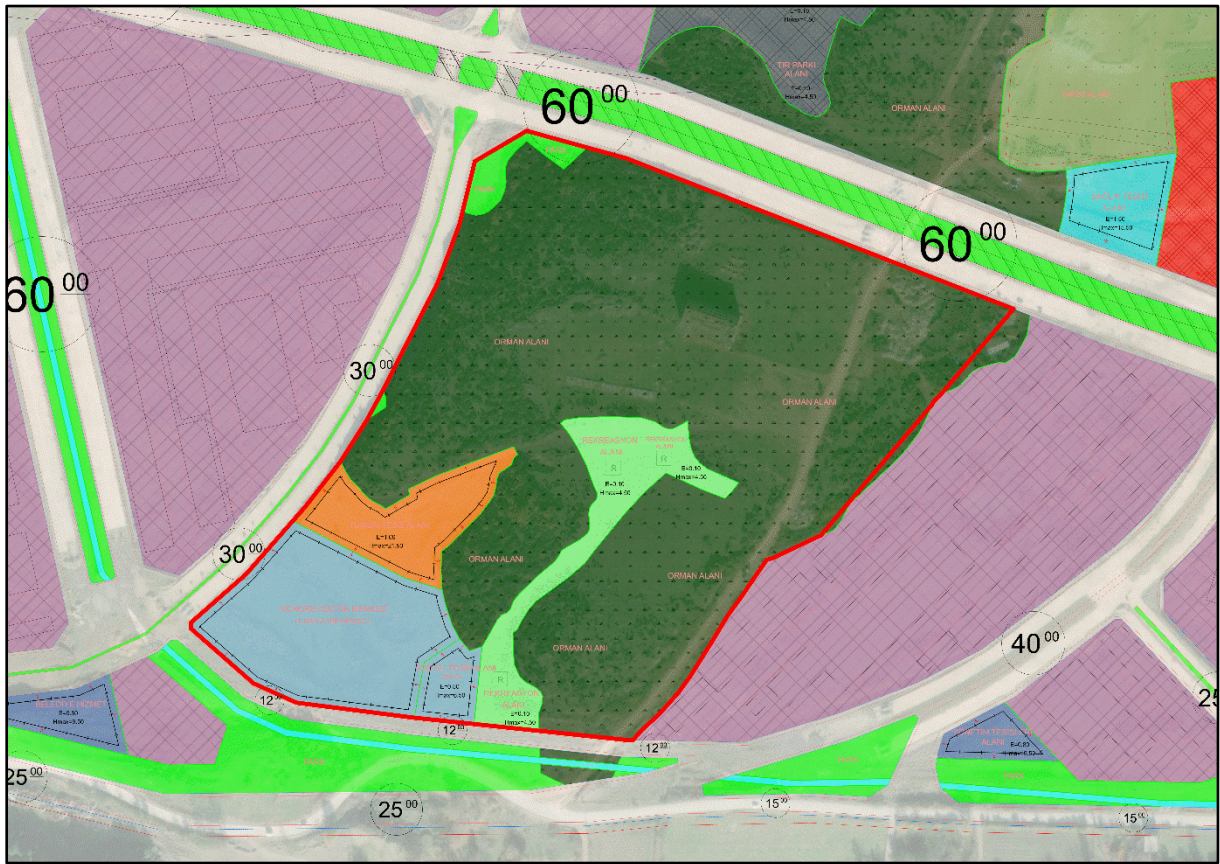


Harita 12. Bursa Sanayi Sitesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



8.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 17.05.2011 onay tarihli Bursa Büyük Sanayi Sitesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan paftaları incelendiğinde; planlama alanının bir kısmı “Orman Alanı”, bir kısmı “Rekreasyon Alanı”, bir kısmı “Park Alanı”, bir kısmı “Kongre Kültür Merkezi”, bir kısmı “Sosyal Tesis” ve bir kısmı “Turizm Tesis Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır. Bursa Orman Bölge Müdürlüğü’nün 16018174 sayılı ve 26.06.2025 tarihli görüşünde 209 ada 5 nolu parselin orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu belirtilmiştir.



Harita 13. Bursa Sanayi Sitesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN
1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi'nde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)



9. PLAN KARARLARI

Planlama alanı Bursa ili, Kestel ilçesi, Çataltepe Mahallesi'nde konumlanmakta olup; toplam büyüklüğü 13,2 hektardır. Planlama alanı kentin sektörel gelişimi ve mekansal plan kararları ile uyumlu olarak üretim, imalat odaklı sanayi alanları ile çevrilidir. Planlama alanı Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 16018174 sayılı ve 26.06.2025 tarihli görüşünde planlama alanı içerisinde yer alan 209 ada 5 parselin orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu ve alanda plan yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir. Planlama alanında meri plandaki fonksiyonların biçimsel olarak mekan üretmeye elverişli olmaması nedeniyle alan içerisinde revizyon imar planı hazırlanması gerekliliği oluşmuştur. Planlama alanı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılan "İlk İşyerim" projesi kapsamında, başvuruda bulunan vatandaşlara ucuz işyeri sağlanmasını mümkün kılmak üzere; kentin gelişme yönüne, nüfus dinamiğine ve mekansal ihtiyaçlarına uygun olarak, Çataltepe Mahallesi'ne "değer" katacak şekilde planlanmıştır.

Planlama alanı, 28.12.2009 onay tarihli Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Sanayi ve Depolama Bölgesi" fonksiyonunda kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde üst ölçekli plan kararlarında yer alan sanayi ve depolama bölgesi ölçekler arası uyumun sağlanması ve "İlk İşyerim" projesine yapılmış olan başvurulara göre, imar mevzuatına uygun ticari ve kamusal alanlar üretilebilecek imarlı parsel ihtiyacının karşılanması amacıyla, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde 132.091 m² alan büyüklüğüne sahip alan "Kentsel Servis Alanı" olarak planlanmıştır.



9.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

9.1.1. Kentsel Servis Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 132.091 m² alan büyüklüğüne sahip "Kentsel Servis Alanı" bulunmaktadır. Kentsel Servis Alanı; Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Toplu İşyerleri ve Küçük Sanayi Sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.



Harita 14. 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği