



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38, 39, 40, 41 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA 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 İYİ HAKKINDA



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. YÜKSELTİ ANALİZİ	13
6.2. EĞİM ANALİZİ	14
6.3. BAKI ANALİZİ.....	15
6.4. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	16
6.5. DEPREMSELLİK.....	17
6.6. YERLEŞİME UYGUNLUK	18
7. MÜLKİYET DURUMU	21
8. PLAN DURUMU	22
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	22
8.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	22
8.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	23
9. PLAN KARARLARI.....	25
9.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	26
9.1.2. TURİZM ALANI	27
9.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	27
9.1.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	28



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. Eşyüksekti Analizi	13
Harita 7.Eğim Analizi.....	14
Harita 8. Bakı Analizi.....	15
Harita 9: Planlama Alanının Depremsellik Durumu	17
Harita 10: Planlama Alanı PGA475 Depremsellik Durumu.....	18
Harita 11:Yerleşime Uygunluk Haritası	20
Harita 12. Mülkiyet Analizi	21
Harita 13:Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	22
Harita 14: Bursa Sanayi Sitesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	23
Harita 15:Bursa Sanayi Sitesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	24
Harita 16.1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	30
Harita 17. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	30

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Bursa İli İklim Tablosu	16
Tablo 2: Mülkiyet Durumu Tablosu.....	21
Tablo 3:Mer'i Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu.....	24
Tablo 4. Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları	26
Tablo 5:Meri Uygulama İmar Planı İle Öneri Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu.....	29



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi'nde 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 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi'nde yer alan 13,2 hektarlık alana yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)		1/1.000
Plan Açıklama Raporu	ADI-SOYADI	İMZA
ODAK ŞEHİRCİLİK PLANLAMA İNŞAAT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ	Şehir Plancısı	Ogün 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 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 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. Bursa Sanayi Sitesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise 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 Tesis Alanı” fonksiyonlarında 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.



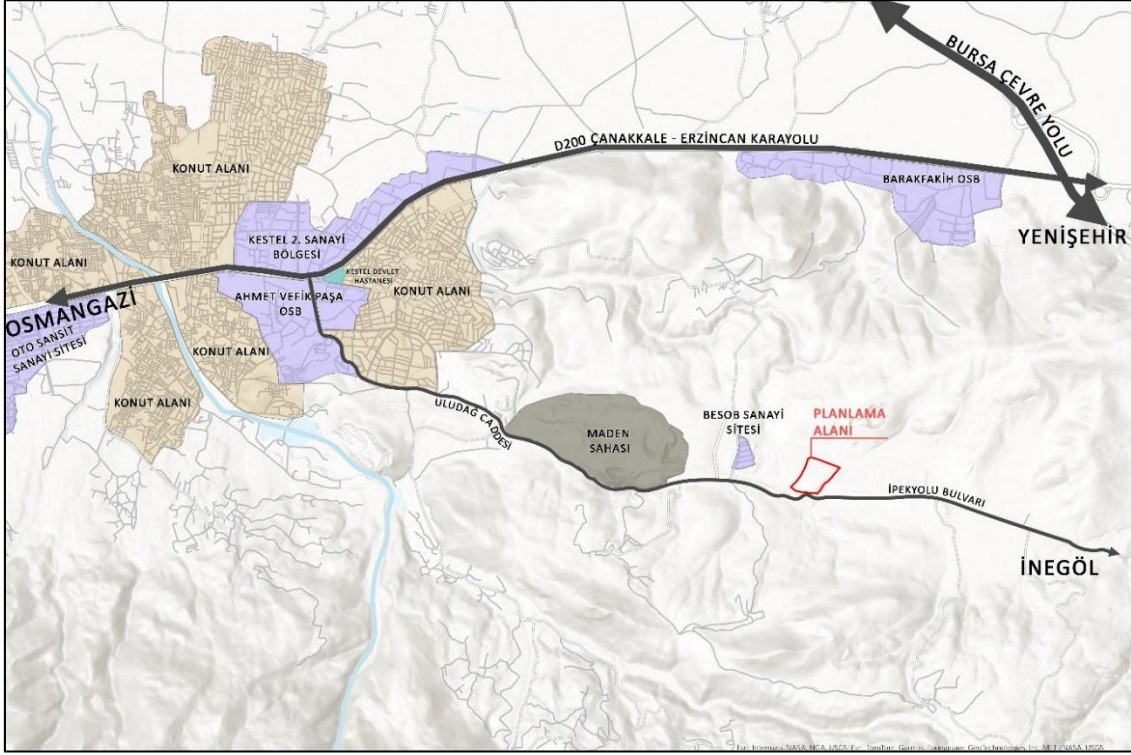
Planlama alanı kentin sektörel gelişimi ve mekansal plan kararları ile uyumlu olarak üretim, imalat odaklı sanayi alanları ile çevrilidir. Planlama alanında orman vasfı kalmaması, meri plandaki fonksiyonların biçimsel olarak mekan üretmeye elverişli olmaması nedenleriyle alan içerisinde revizyon imar planı hazırlanması gerekliliği oluşmuştur.

Planlama çalışmaları, planlama ilkeleri ve şehircilik etiği göz önünde bulundurularak analizler ve çevre ilişkileri doğrultusunda yapılmıştır. Planlama alanında çevresiyle bir bütüncül olarak kararlar alınarak bölgede gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, alana ilişkin fonksiyon kararlarının daha elverişli kullanılabilmesinin sağlanması, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması, üst ölçek ve alt ölçekli plan kararlarının uyumlu olması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi 209 ada 5 parsel, 109 ada 38,39,40,41 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 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.



Harita 1. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

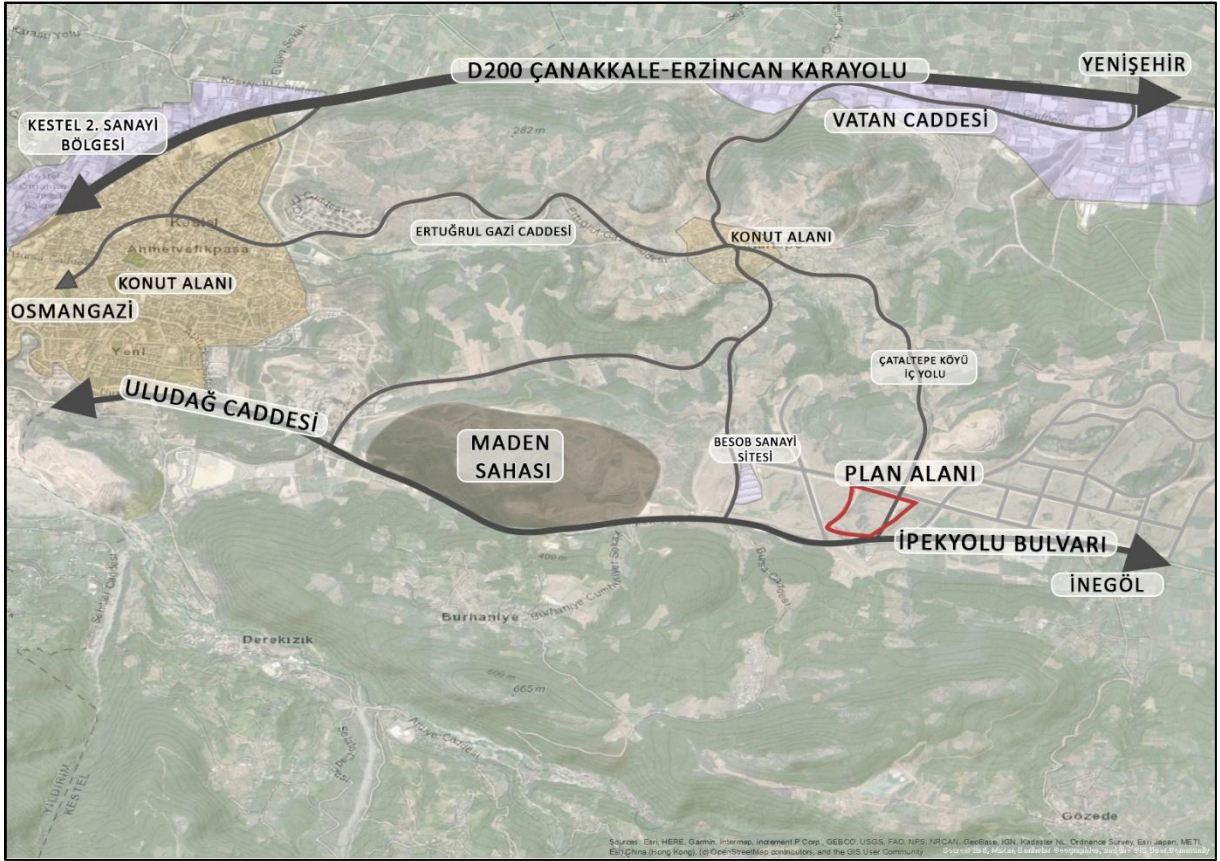


Harita 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



3. ULAŞIM

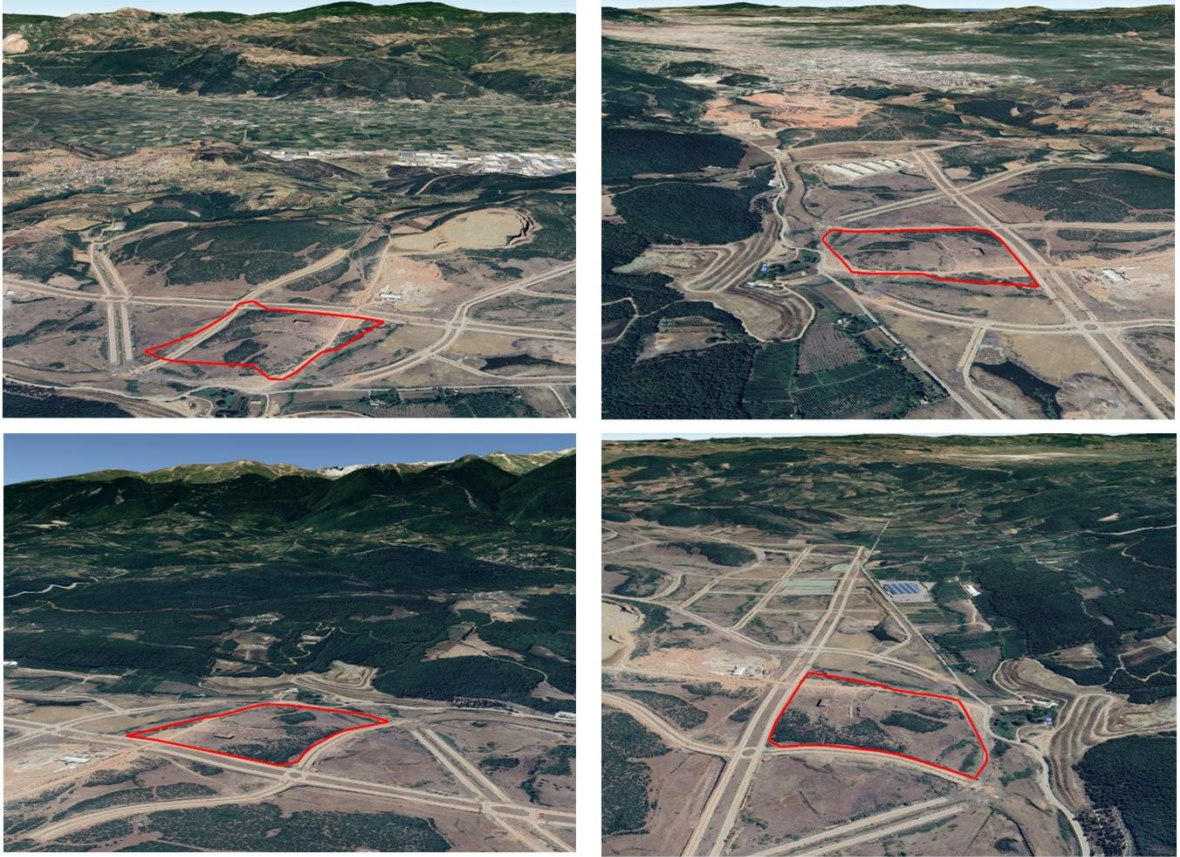
Bursa ili, ulaşım bağlantısı yüksek iller olan Yalova, Balıkesir, Bilecik, Sakarya, Kocaeli ve Kütahya illerine sınır komşusudur. Planlama alanı İstanbul'a 150 km, İzmir'e 345 km, Ankara'ya 387 km uzaklıktadır. Planlama alanının çevresinde bulunan ulaşım aksları incelendiğinde; doğusundan 6 metrelik 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.



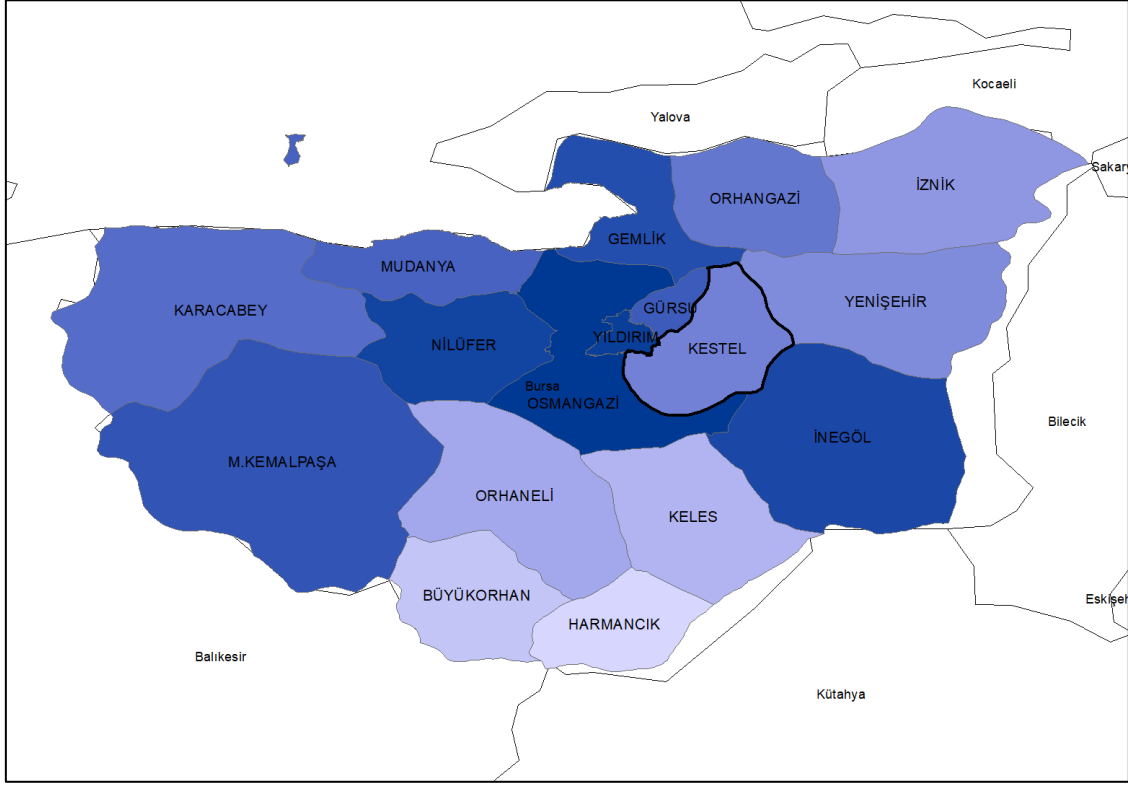
Harita 4: Alana İlişkin Uydu Fotoğrafları

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.

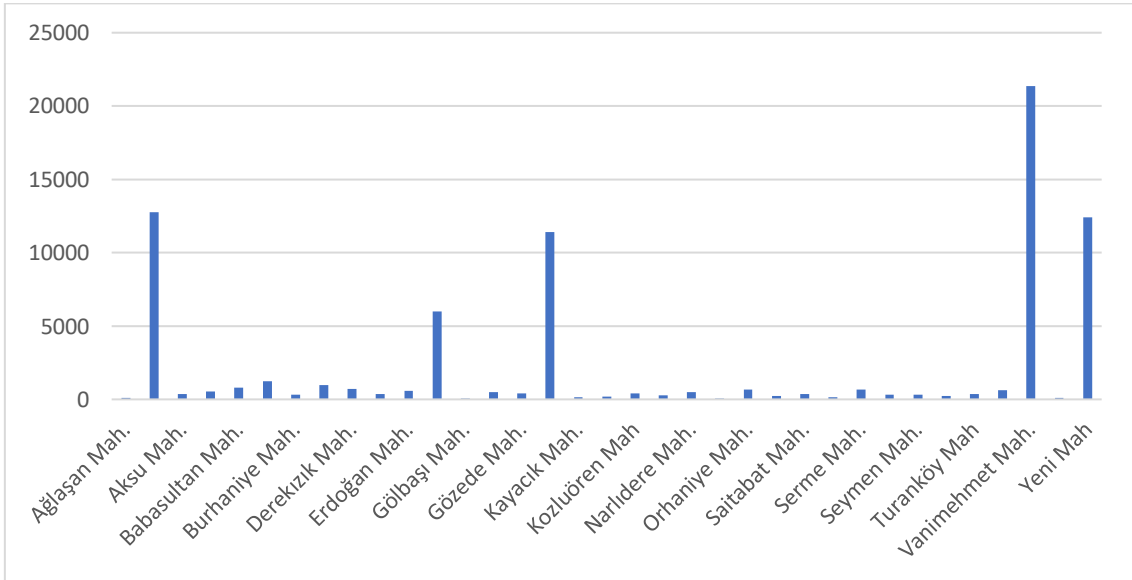


BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)



Harita 5: İlçe Nüfusları Dağılımı

(TÜİK, 2024)

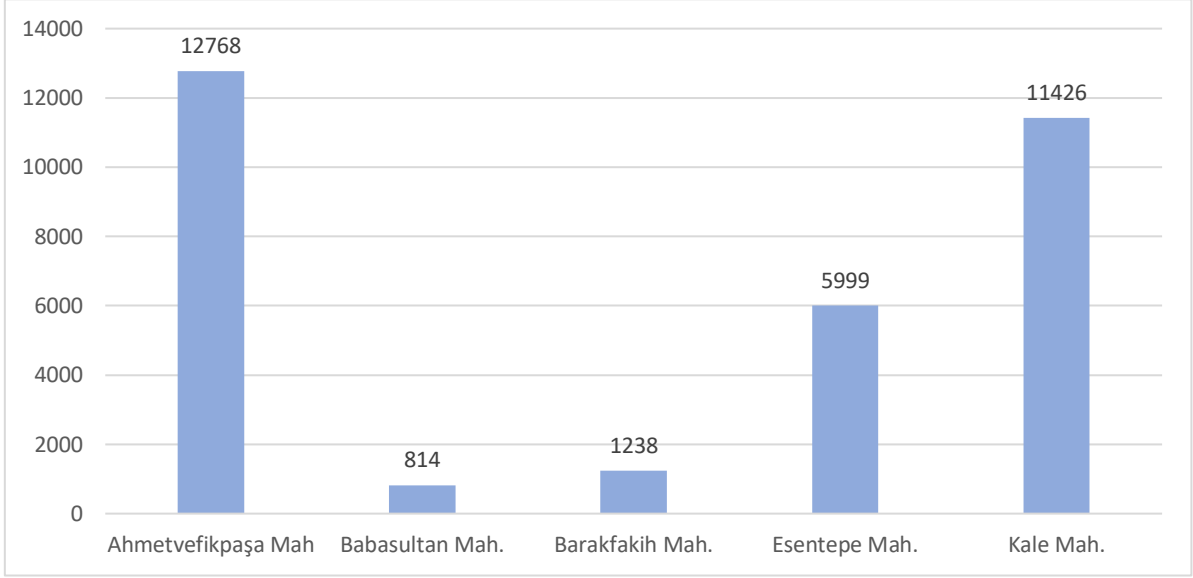


Grafik 1 Kestel Mahalleleri Nüfusu

(TÜİK, 2024)



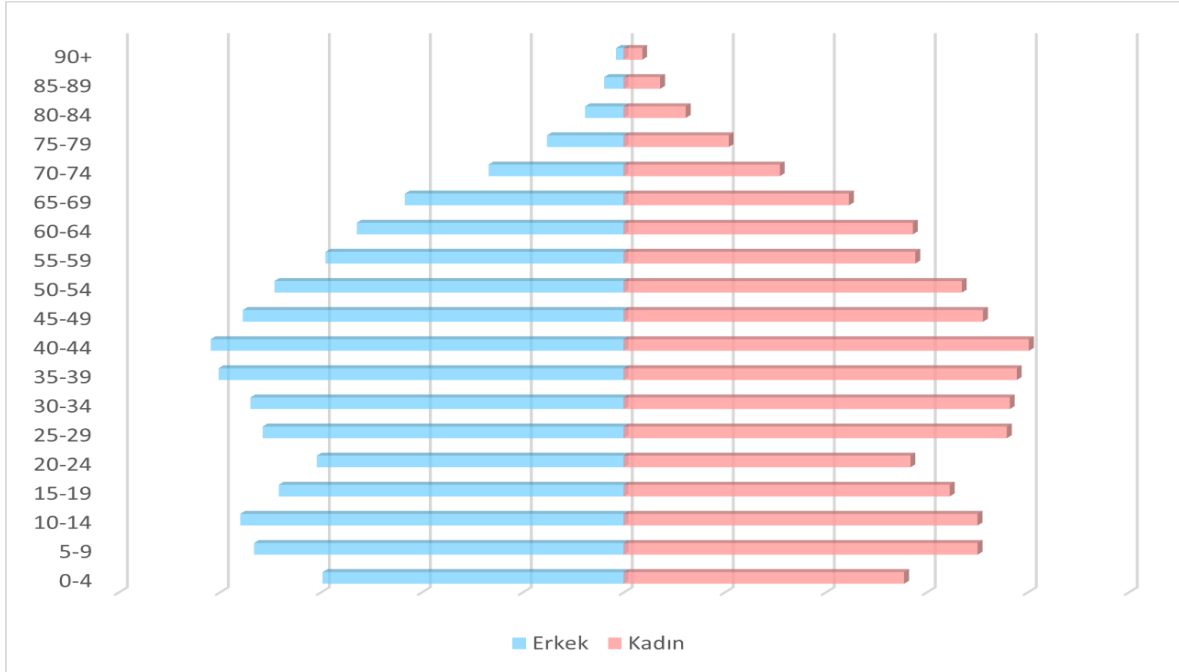
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)



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.

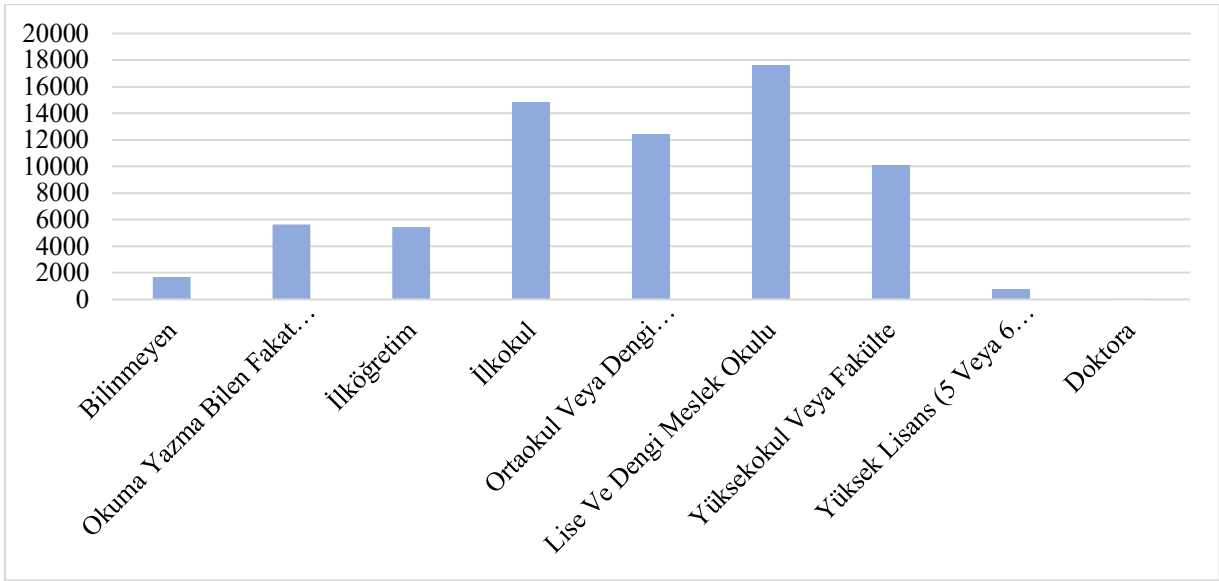


Grafik 3 Kestel İlçesi Yaş Piramidi

(TÜİK, 2024)



Keştel 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 ilköğretim, %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. Keştel 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.

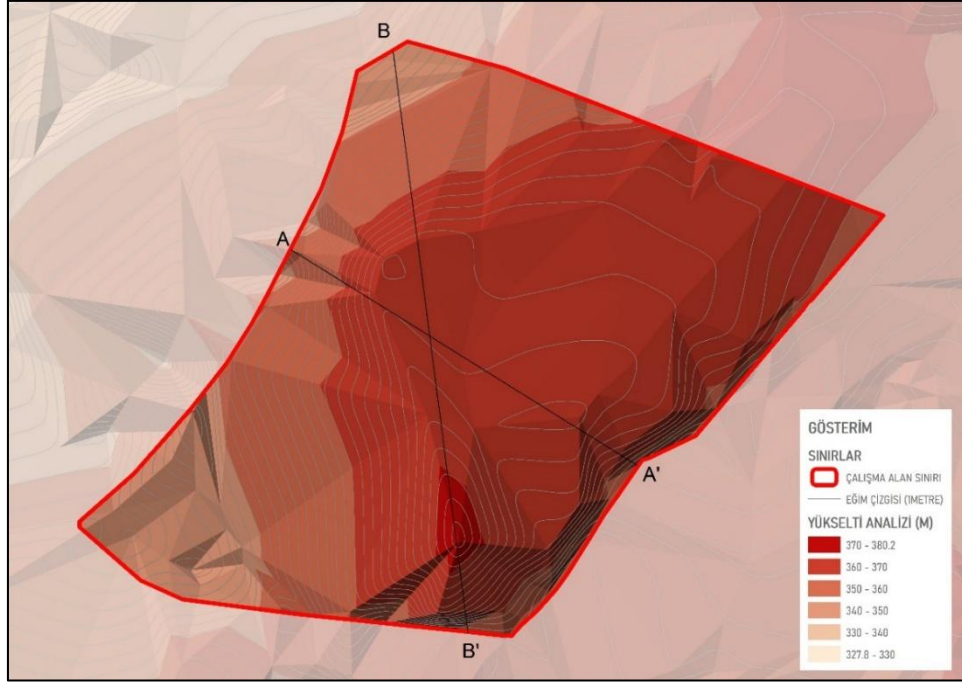


Grafik 4 Keştel İlçesi Eğitim Durumu

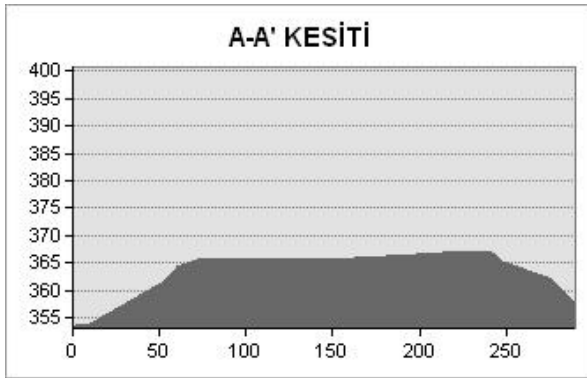
6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

6.1. YÜKSELTİ ANALİZİ

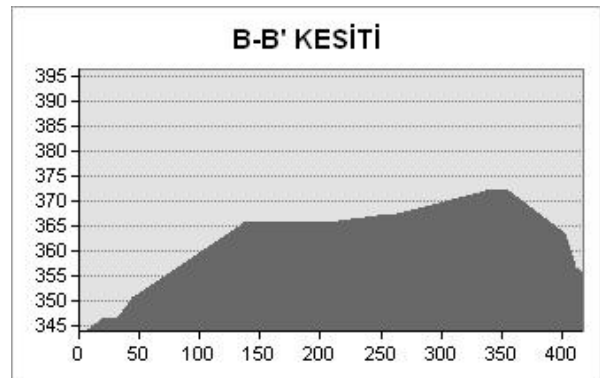
Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde; bölgenin 341 m -372 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Güneybatıdan kuzeydoğuya doğru gidildikçe alan yüksekliğinin arttığı görülmektedir.



Harita 6. Eşyüksekti Analizi



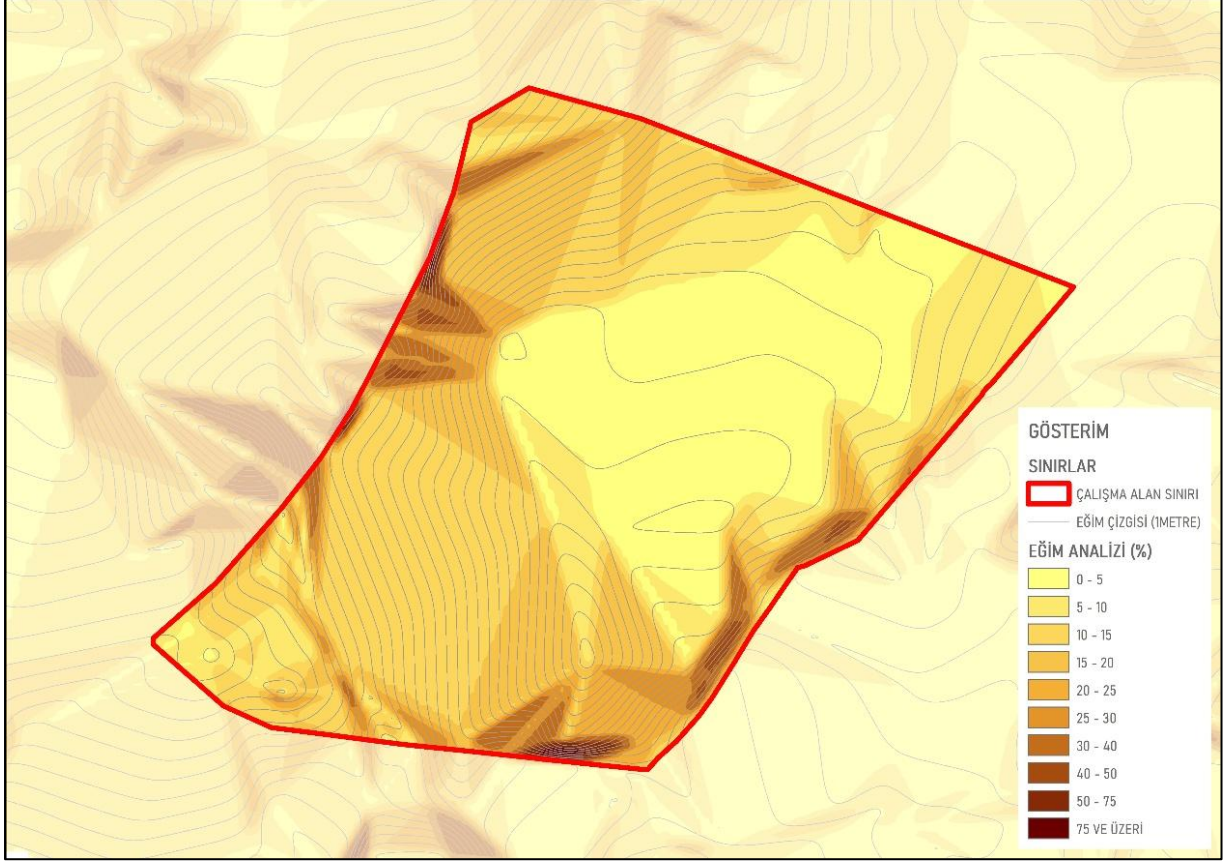
Grafik 5: A-A' Kesiti



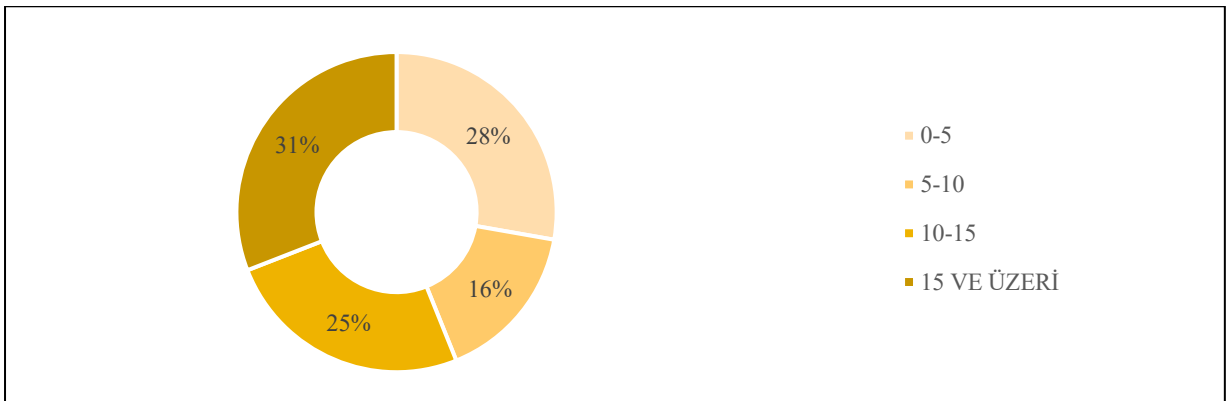
Grafik 6: B-B' Kesiti

6.2. EĞİM ANALİZİ

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.



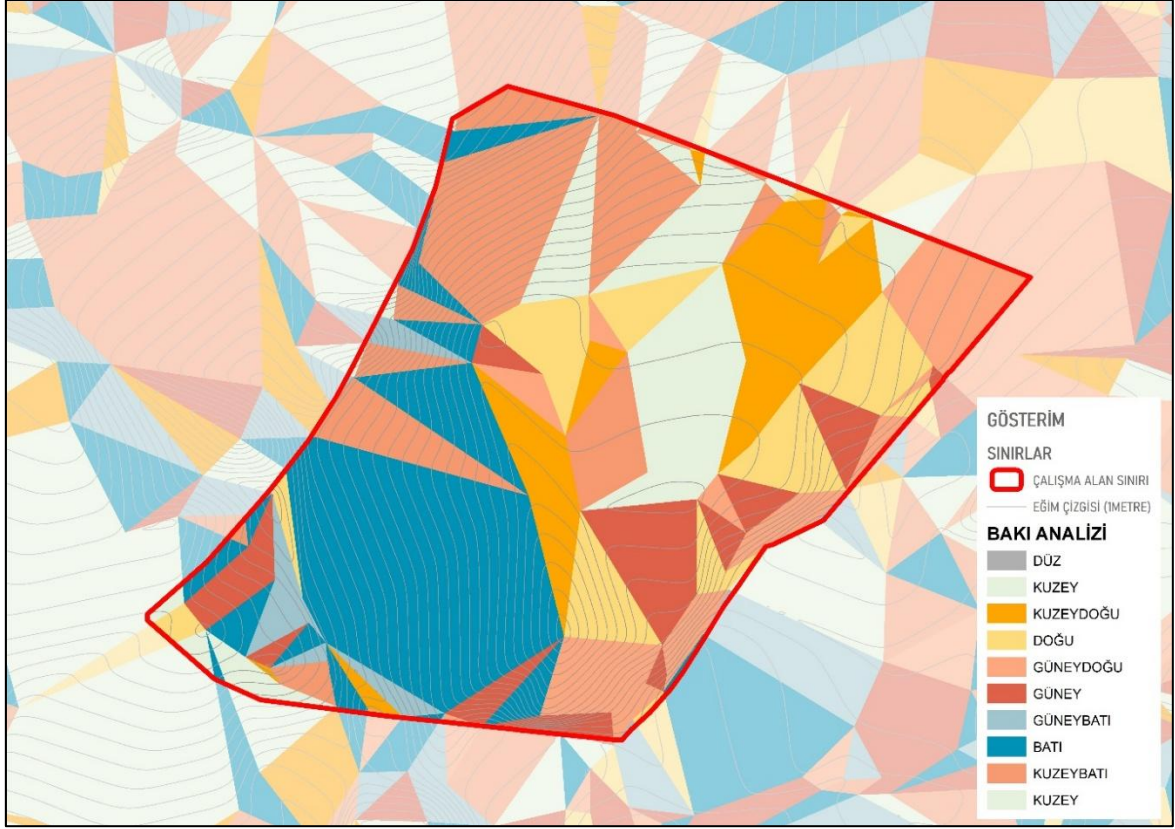
Harita 7.Eğim Analizi



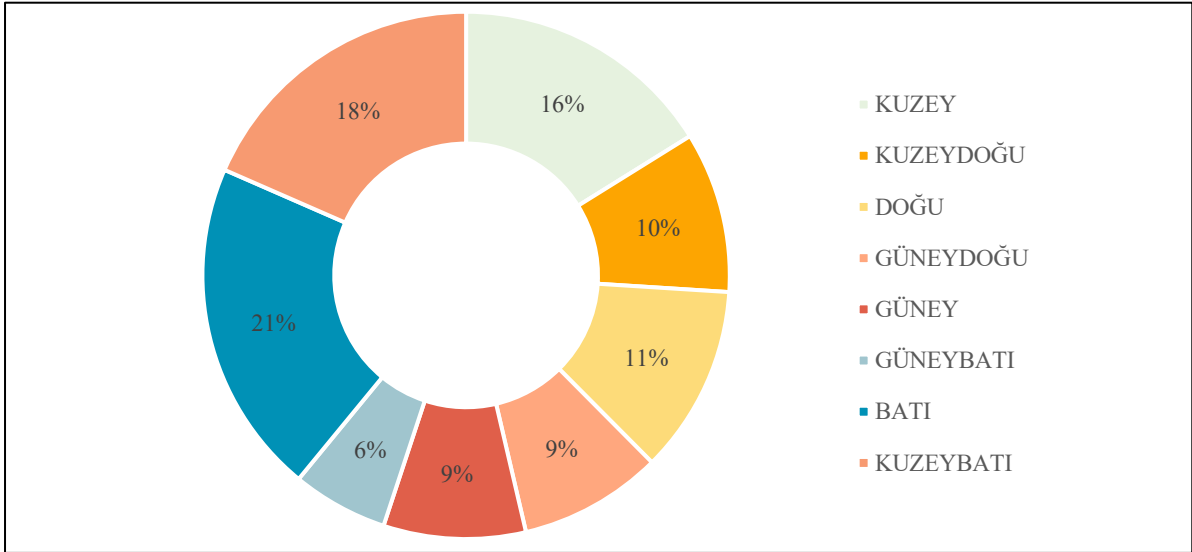
Grafik 7. Eğim Analizi Alan Dağılımı

6.3. BAKI ANALİZİ

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



6.4. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ

Kestel Güney Marmara Bölgesinde, Bursa ilinin doğusunda 40° 9' K (Kuzey Enlemi), 29° 12' D (Doğu Boylamı) bulunmaktadır. Doğusunda; Yenişehir, İnegöl, batısında; Yıldırım, Osmangazi, güneyinde; Keles, Osmangazi, kuzeyinde; Gürsu ve Gemlik İlçeleri bulunmaktadır.

Denizden yüksekliği 155 metre olup arazi genellikle dağlıktır. Yüzölçümü 423 km² (42.310 ha) olup nemli ılıman bir iklim kuşağında ve 24.588 ha alan ormandır. Başlıca ağaç türleri; çam, köknar, kestanedir. Tarım alanı 15.652 ha' dır. Orman ve yerleşim alanları dışındaki araziler tarım alanlarından oluşmaktadır.

Kestel ilçesi birinci derece deprem bölgesi içindedir. Özellikle ova kısmı deprem tehlikesiyle en çok karşı karşıya olan kesimdir. İlçenin dağ yamacındaki güney kısmı daha güvenlidir. Kestel genelde ılıman bir iklime sahiptir. Nem oranı yüksektir. En sıcak ay Ağustos, en soğuk ay Ocaktır. İlçede ortalama yağış 759,4 kg/m² ' dir.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ortalama Derece °C (°F)	2.6 °C (36.7) °F	3.8 °C (38.9) °F	6.9 °C (44.4) °F	11.1 °C (52) °F	15.9 °C (60.6) °F	19.8 °C (67.7) °F	22.4 °C (72.3) °F	22.5 °C (72.6) °F	18.9 °C (65.9) °F	14 °C (57.2) °F	9.3 °C (48.7) °F	4.5 °C (40.1) °F
En Düşük Derece °C (°F)	-0.8 °C (30.5) °F	-0.1 °C (31.8) °F	2.1 °C (35.8) °F	6 °C (42.9) °F	10.9 °C (51.7) °F	15.1 °C (59.1) °F	17.3 °C (63.2) °F	17.6 °C (63.8) °F	14.5 °C (58.2) °F	10.3 °C (50.5) °F	5.5 °C (41.8) °F	1.2 °C (34.2) °F
En Yüksek Derece °C (°F)	6.5 °C (43.7) °F	8.1 °C (46.6) °F	11.7 °C (53) °F	15.9 °C (60.6) °F	20.4 °C (68.7) °F	24.1 °C (75.4) °F	27.1 °C (80.8) °F	27.6 °C (81.6) °F	23.6 °C (74.5) °F	18.2 °C (64.8) °F	13.7 °C (56.7) °F	8.5 °C (47.2) °F
Yağış mm (in)	97 (3)	92 (3)	97 (3)	86 (3)	71 (2)	59 (2)	28 (1)	28 (1)	61 (2)	83 (3)	81 (3)	110 (4)
Nem (%)	82%	79%	74%	73%	70%	68%	64%	64%	69%	76%	77%	82%
Yağmurlu Günler (Gün)	10	9	9	8	7	6	4	3	5	7	7	10
Güneşli Saatler (Saat)	5.0	5.7	7.2	8.8	10.2	11.1	11.5	10.4	8.8	6.8	6.5	5.3

Data: 1991 - 2024 Min. Sıcaklık (° C), Maks. Sıcaklık (° C), Yağış / Yağış (mm), Nem, Yağmurlu günler. Data:

1999 - 2021: Güneşli saatler

Tablo 1. Bursa İli İklim Tablosu



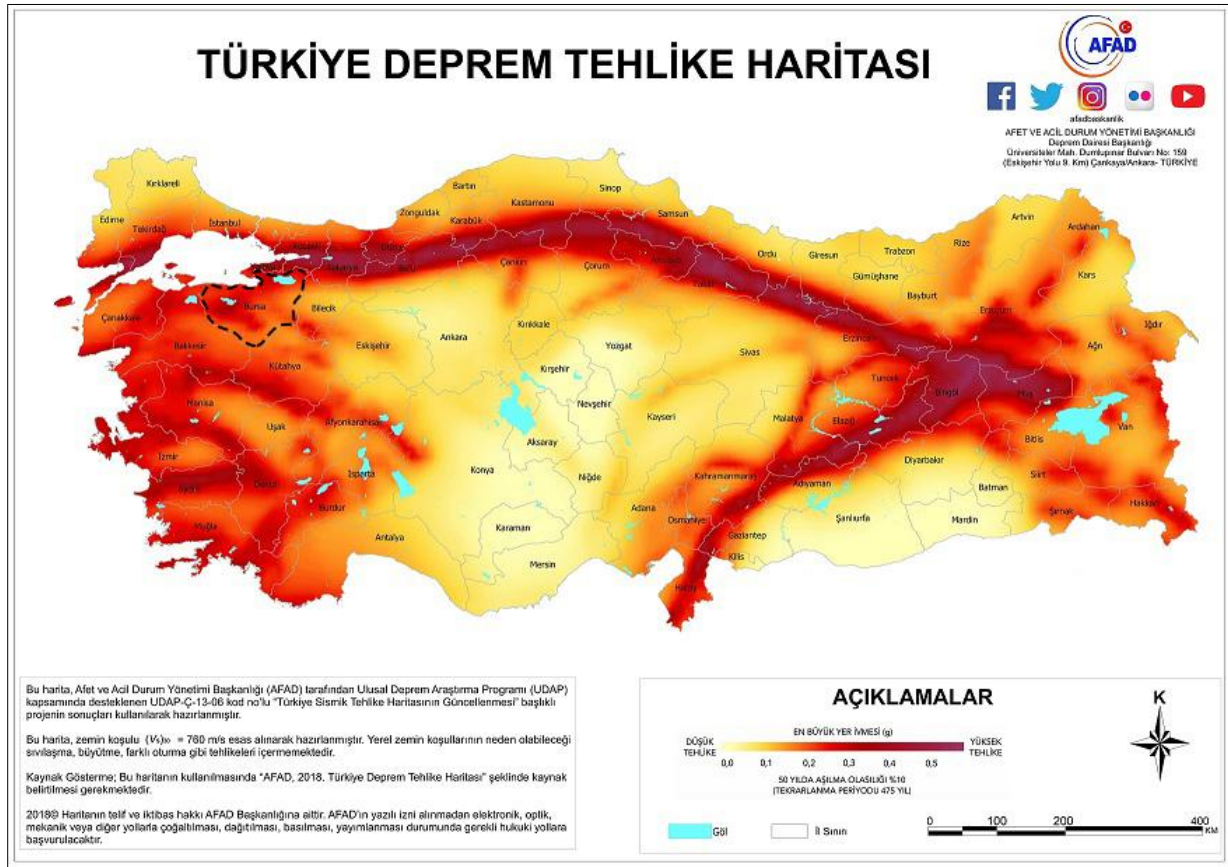
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik “Kentsel Servis Alanı” amaçlı)



Bursa’da günlük en fazla güneşli saatin görüldüğü ay, ortalama 11,5 saat ile Temmuz ayıdır. Bursa’da günlük en az güneşli saat olan ay, günde ortalama 5 saat güneşli olan Ocak ayıdır. En yüksek bağıl nemin Ocak ayında (82.09), en düşük bağıl nemin ise Temmuz ayında (63.90) olduğu görülmektedir. En fazla yağış alan ay Aralık (13,50 gün), en az yağış alan ay ise Ağustos ayıdır (4,53 gün). (Climate-Data, 2022)

6.5. DEPREMSELLİK

Bursa ili, Kestel ilçesi, Çataltepe Mahallesi’nde bulunan 13,2 ha çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermiştir. Deprem episantrlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini de göstermektedir.



Harita 9: Planlama Alanının Depremsellik Durumu

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında, Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod No'lu “TÜRKİYE SİSMİK TEHLİKE HARİTASININ GÜNCELLENMESİ” başlıklı projenin sonuçları

kullanılarak hazırlanan haritada Bursa ilinin en büyük yer ivmesi 0,2 ile 0,5 değer aralığında, Kestel ilçesi ise 0,4 ile 0,5 değer aralığında yer almaktadır.



Harita 10: Planlama Alanı PGA475 Depremsellik Durumu

6.6. 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 önlenilebileceği 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 ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır,*
- *İnceleme alanında kuru veya akar durumda dere bulunmamaktadır. Ancak, mevsimsel yağışlarda yaşanacak taşkın ve sellenme riskine karşı DSI'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.*

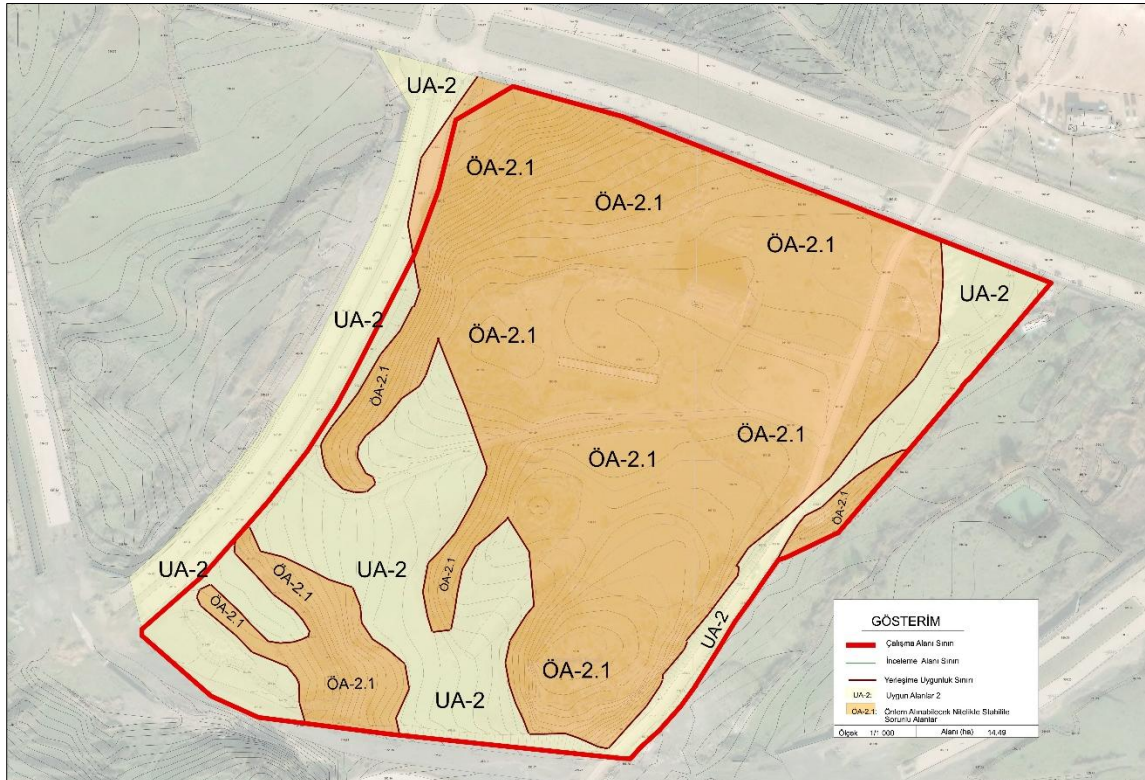
Önlemler Alan 2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Sorunlu Alanlarla ilgili; inceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varılmıştır. Söz konusu alanda;

- *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 taşıtılması 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 oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.*
- *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 taşıtılacağı 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.

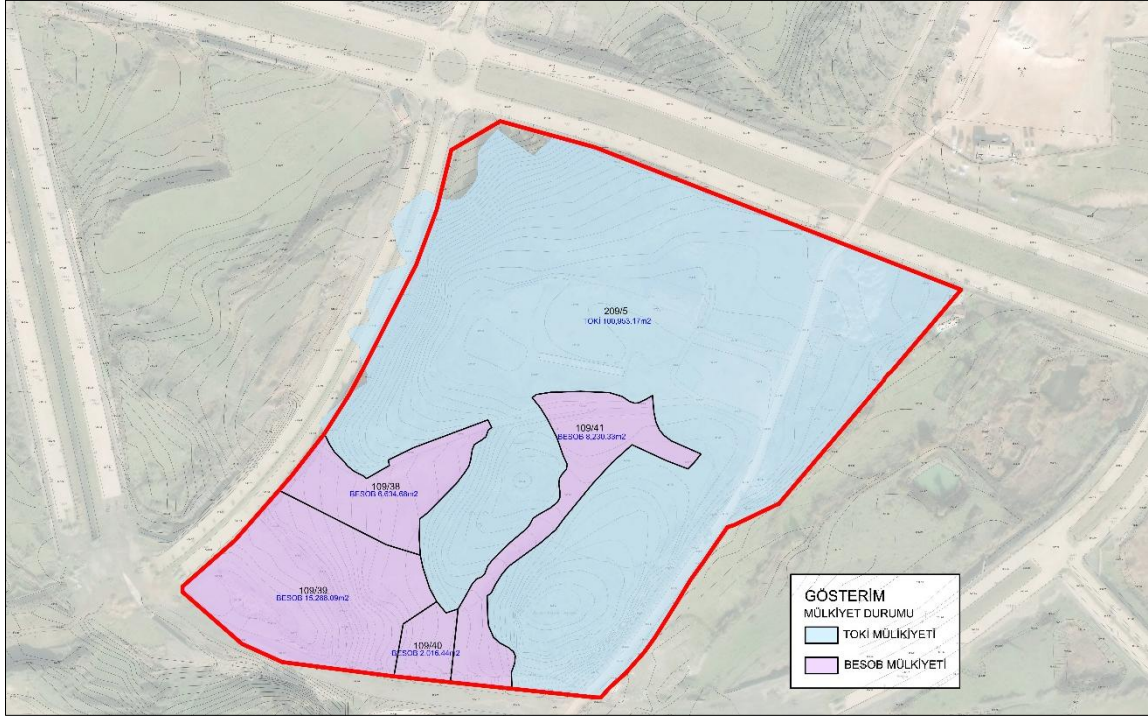


Harita 11:Yerleşime Uygunluk Haritası



7. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, Bursa ili, Kestel 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 12. Mülkiyet Analizi

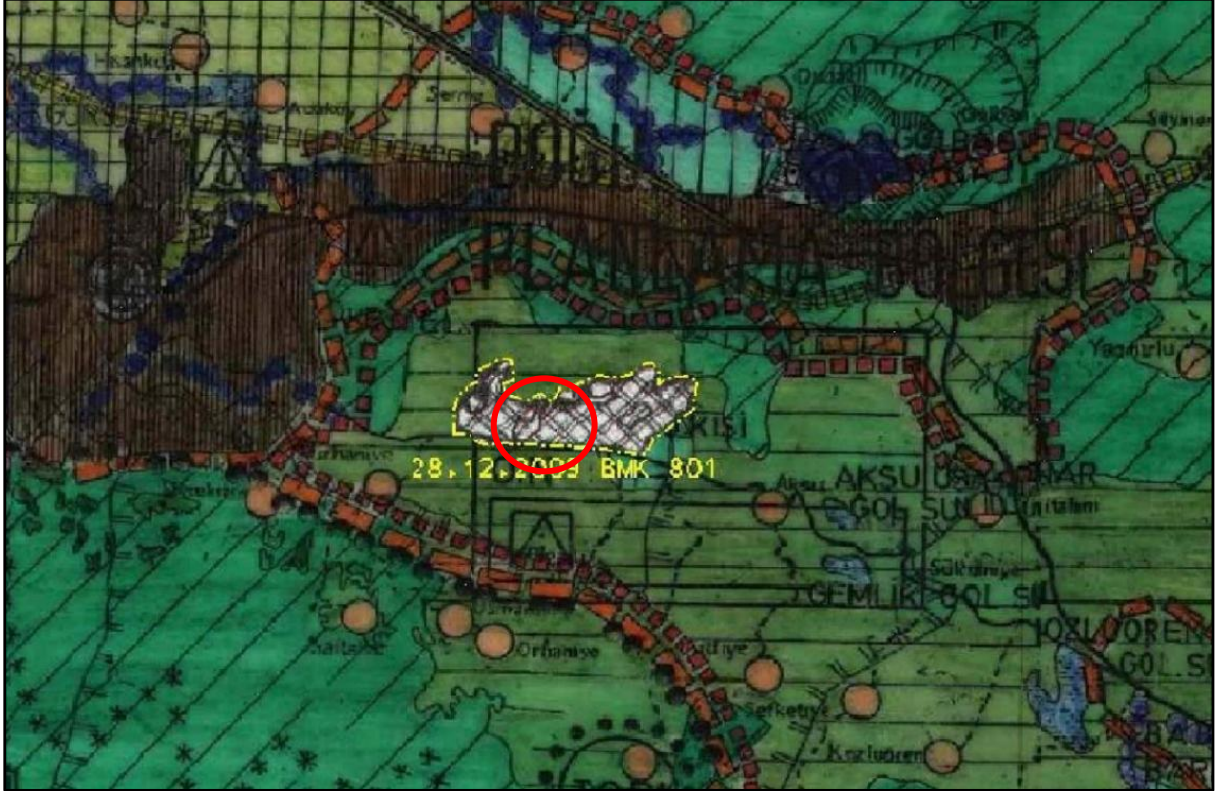
Tablo 2: Mülkiyet Durumu Tablosu

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

8. PLAN DURUMU

8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

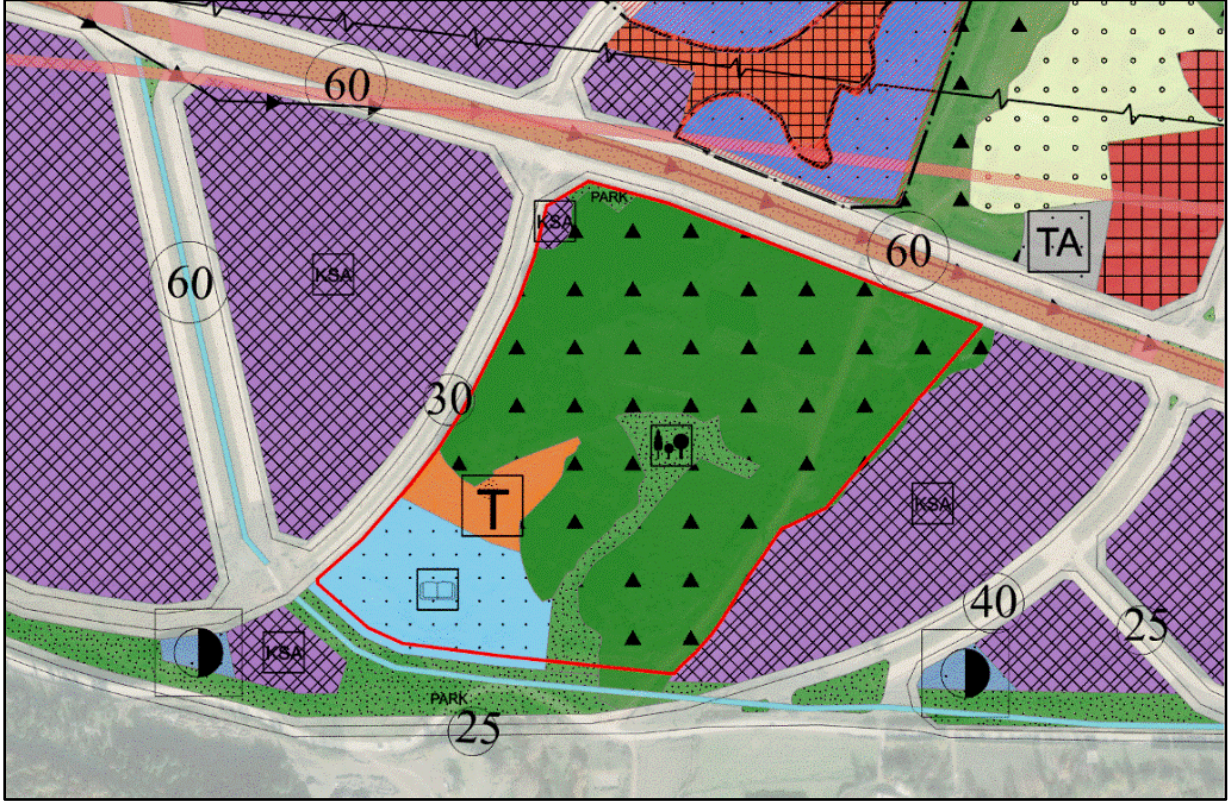
Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 19.01.1998 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, 28.12.2009 onay tarihli Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Sanayi ve Depolama Bölgesi” fonksiyonunda kalmaktadır.



Harita 13: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 14: 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.



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi'nde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)



Harita 15: Bursa Sanayi Sitesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Tablo 3: Mer'i Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

MERİ PLAN ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
FONKSİYON	Alan Büyüklüğü(m ²)	Yüzde (%)
TURİZM ALANLARI		
TURİZM TESİS ALANI	6,635	5.0%
DAĞITIM ARA TOPLAM	6,635	5.0%
DONATI ADI	Alan Büyüklüğü(m²)	Yüzde (%)
KREŞ	2,016	1.5%
KONGRE VE SERGİ MERKEZİ	15,288	11.6%
REKREASYON ALANI	8,230	6.2%
PARK	1,724	1.3%
ORMAN ALANI	98,198	74.3%
DONATI ARA TOPLAM	125,456	95.0%
TOPLAM	132,091	100.0%



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. Bursa Sanayi Sitesi 1/5.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise 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 Tesis Alanı*" fonksiyonlarında kalmaktadır. 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 belirtilmiştir.

Planlama alanının ulaşım kurgusu ve fonksiyon alanları meri plan kararları doğrultusunda şekillendirilmiştir. Bu kapsamda 60 m, 30 m ve 12 m genişliğine sahip meri plandaki ulaşım aksları korunmuştur. Ayrıca meri planda yer alan Turizm Tesis Alanı, Kongre ve Sergi Merkezi, Kreş ve Gündüz Bakımevi ve Açık ve Yeşil Alanların büyüklükleri korunarak revizyon plana aktarılmış olup, sosyal altyapı alanlarının biçimsel olarak mekan üretmeye elverişli olması ve erişilebilirliğin artırılması amacıyla fonksiyon alanları revize edilmiştir.

Planlama alanının donatı ve sosyal ihtiyaçları göz önünde bulundurularak hem bireysel hem de toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına amacıyla, alanın güneyinde araç ve yaya erişimini kolaylaştırmak amacıyla 12 metre yoldan mahreç alan Kongre Kültür Merkezi, Kreş ve Park alanları; Sosyal Altyapı Alanlarına hizmet edecek olan 12 metrelik yol üzerinde cep otoparkı



ve Park Alanları planlanmıştır. Güneydeki Kongre Kültür Merkezi, kültürel ve sanatsal etkinliklere ev sahipliği yapacak şekilde planlanmış olup, aynı zamanda kongre ve seminer gibi etkinlikler için gerekli alt yapıyı sağlayacaktır. Kreş alanı, çocukların güvenli bir ortamda eğitim almasını ve gelişimini desteklemek amacıyla planlanmıştır. Park alanları ise hem dinlenme hem de sosyal etkileşimin artırılması amacıyla yeşil alan ihtiyacını karşılayacak şekilde planlanmıştır.

9.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı alan kullanım kararları bu doğrultuda oluşturulmuş olup, alan büyüklükleri tabloda yer almaktadır. Bu kapsamda Toplu İşyeri 93.363 m² alan büyüklüğüne sahip olup, planlama alanının %73’ünü kapsamaktadır. Alanın %5’i Turizm Tesis Alanı, %11,6’sı Kongre ve Sergi Merkezi, %6,2’sini Rekreasyon Alanı, %1,3’ünü Park Alanı ve %1,5’i Kreş alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 4. Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

TASLAK PLAN ALAN DAĞILIM TABLOSU		
FONKSİYON	Alan Büyüklüğü(m ²)	Yüzde (%)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TOPLU İŞYERİ	96.393	73.0%
TURİZM ALANI	Alan Büyüklüğü(m²)	Yüzde (%)
TURİZM TESİS ALANI	6.635	5.0%
DAĞITIM ARA TOPLAM	103.028	78.0%
DONATI ADI	Alan Büyüklüğü(m²)	Yüzde(%)
KREŞ	2.016	1.5%
KONGRE VE SERGİ MERKEZİ	15.288	11.6%
PARK	1.724	1.3%
REKREASYON ALANI	8.230	6.2%
YOL	1.804	1.4%
DONATI ARA TOPLAM	29.063	22.0%
TOPLAM	132.091	100.0%

9.1.1.1. Toplu İşyerleri

Bu alanlarda; “Toplu işyerleri; Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret,



pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır. Günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli yedek parça satışı ile imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ve depo ile alanın ihtiyacı doğrultusunda çıraklık eğitim merkezi ve yönetim birimi gibi tesisler ile gününbirlik ihtiyaçlara cevap verecek büro, ofis, lokanta, kafeterya, terzi, manav, bakkal, market vb. ticari birimleri içeren küçük çarşı birimleri yer alabilir.

Planlama alanı sınırları içerisinde 96,393 m² alan büyüklüğüne sahip "Toplu İşyeri" bulunmaktadır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.80, sanayi ve ticari birimlerde Yençok= 2 Kat, Toplu işyerlerine ait yönetim birimlerinin yer alması amacıyla inşa edilecek idari yapılarda ise Yençok= 4 Kat olarak belirlenmiştir.

9.1.2. TURİZM ALANI

9.1.2.1. Turizm Tesis Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde, 6.635 m² alan büyüklüğüne sahip "Turizm Tesis Alanı" bulunmakta olup alanın %5'ini oluşturmaktadır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E: 1.00 Yençok= 21,50 m olarak belirlenmiştir.

9.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

9.1.3.1. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

10.1.3.1.1. Kreş ve Gündüz Bakım Evi

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 2.016 m² alan büyüklüğüne sahip "Kreş ve Gündüz Bakım Evi" bulunmakta olup alanın %1,5'sini oluşturmaktadır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E: 0.50 Yençok= 6,50 m olarak belirlenmiştir.

10.1.3.1.2. Kongre ve Sergi Merkezi

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 15.288 m² alan büyüklüğüne sahip "Kongre ve Sergi Merkezi" bulunmakta olup alanın %11,6'sını oluşturmaktadır.



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik “Kentsel Servis Alanı” amaçlı)



9.1.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

9.1.4.1. Park

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet “Park” fonksiyonu planlanmıştır. Park alanlarının toplam büyüklüğü 1.724 m² olup planlama alanının %1,3’ünü oluşturmaktadır.

9.1.4.2. Rekreasyon Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde, 8.230 m² büyüklüğünde 1 adet Rekreasyon Alanı yer almakta olup planlama alanının %6,2’sini oluşturmaktadır.



BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesinde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)



Tablo 5: Meri Uygulama İmar Planı ile Öneri Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırma
Tablosu

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ 209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLER					
REVİZYON PLAN ALAN DAĞILIMI TABLOSU			MERİ PLAN ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
FONKSİYON	Alan	Yüzde	FONKSİYON	Alan	Yüzde
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Büyüküğü (m²)	(%)	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Büyüküğü (m²)	(%)
TOPLU İŞYERİ	96.393	73,0%	-	-	-
TURİZM TESİS ALANI	6.635	5,0%	TURİZM TESİS ALANI	6.635	5,0%
DAĞITIM ARA TOPLAM	103.028	78,0%	DAĞITIM ARA TOPLAM	6.635	5,0%
DONATI ADI	Alan	Yüzde	DONATI ADI	Alan	Yüzde
	Büyüküğü (m²)	(%)		Büyüküğü (m²)	(%)
KREŞ	2.016	1,5%	KREŞ	2.016	1,5%
KONGRE VE SERGİ MERKEZİ	15.288	11,6%	KONGRE VE SERGİ MERKEZİ	15.288	11,6%
PARK	1.724	1,3%	PARK	1.724	1,3%
REKREASYON ALANI	8.230	6,2%	REKREASYON ALANI	8.230	6,2%
YOL	1.805	1,4%	-	-	-
-	-	-	ORMAN ALANI	98.198	74,3%
DONATI ARA TOPLAM	29.063	22,0%	DONATI ARA TOPLAM	125.456	95,0%
TOPLAM	132.091	100,0%	TOPLAM	132.091	100,0%

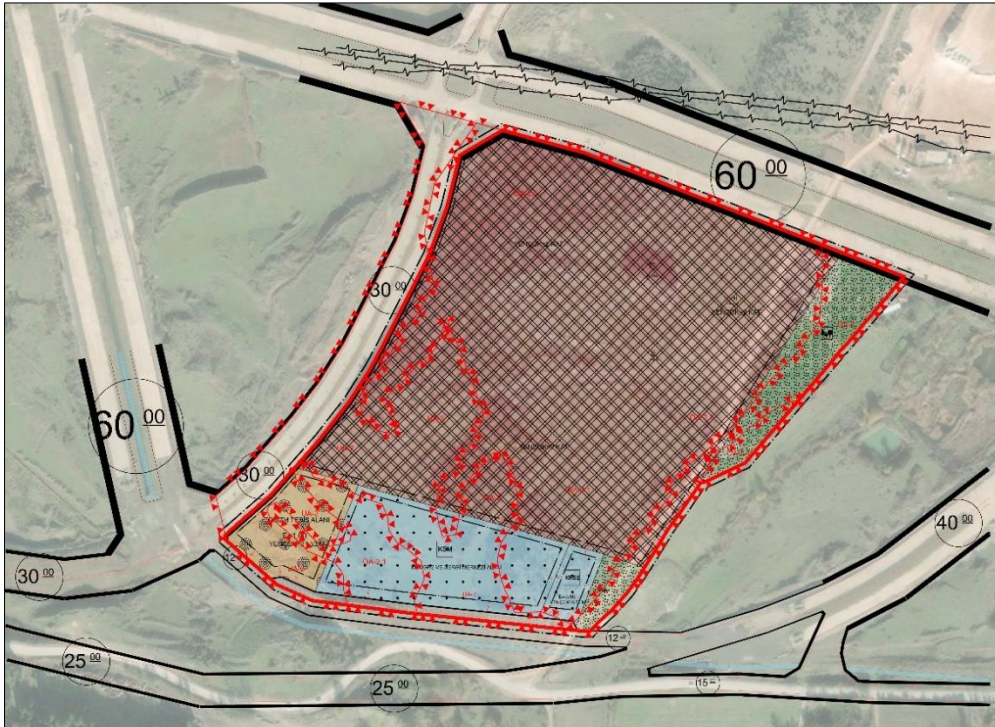
*Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 16018174 sayılı ve 26.06.2025 tarihli görüşünde 209 ada 5 nolu parselin orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu belirtilmiştir.



BURSA İLİ, KEŞTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ
209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38,39,40,41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(Bursa İli, Keştel İlçesi, Çataltepe Mahallesi'nde yer alan 13,2 hektarlık alana
yönelik "Kentsel Servis Alanı" amaçlı)



Harita 16.1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



Harita 17. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Kestel İlçesi, Çataltepe Mahallesi içerisinde kalan 209 ada 5 parsel, 109 ada 38, 39, 40 ve 41 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

UİP – 161137414

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -30- sayfadır.