KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KESTEL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI 352 ADA 1 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALAN İLE 367 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-	
Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dip.No: 10173 Oda Sıra No: 254 KENTSEL PLANLAMA Proje Tasarı, Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Sti. Cumhuriyet Mah.Nilüfer Hatun Ca.Şefin Sitesi B Blok No 150 Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel & Faks:0224 200 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com Nilüfer V.D. 544 004 7170	
Sevil Başaran Katip Üye	Mehmet Mıtıoğlu Katip Üye
Kestel Belediye Meclisi'nin 02/04/2026 tarih ve 59 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Ferhat EROL Kestel Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/10/2026 tarih ve 1070 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediyesi Başkan Vekili

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 6
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 6
2.4.1. Depremsellik 6
2.4.2. Jeolojik Yapı 7
2.4.3. Morfolojik Yapı 8
2.5. ARAZİ KULLANIMI 8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 10
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 11
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP 11
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 11
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 12
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 12
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 13
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 13
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER 13
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI 14

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Bursa, Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 352 ada 1 nolu parselin doğusunda planlanan trafo alanı ile 367 ada 3 nolu parselin güneydoğusunda ilave edilen yeşil alanı kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin doğusunda Kestel İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Kestel ilçesi ise 423 km²'lik (42.310 ha) yüzölçümüne sahip olup, on birinci büyük ilçesidir.

Kestel İlçesi, Güney Marmara Bölgesinde Bursa İlinin doğusunda 29,12 derece boylam, 40, 9 derece enlemde bulunmaktadır. Doğusunda; Yenişehir, İnegöl, batısında; Yıldırım, Osmangazi, güneyinde; Keles, Osmangazi, kuzeyinde; Gürsu ve Gemlik İlçeleri bulunmaktadır.

Kestel İlçesi'nin denizden yüksekliği 155m olup arazi genellikle dağlıktır. İlçenin 24.588ha alanı ormandır. İlçe genellikle ılıman bir iklime sahiptir ve nem oranı yüksektir.

Kestel İlçesi'nin kentsel nitelikli 28, kırsal nitelikli 8 mahallesi bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Kestel yerleşim alanının doğusunda Vanimehmet Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Söz konusu alan Bursa kent merkezine yaklaşık 16km Kestel ilçe merkezine yaklaşık 2km mesafededir.

Planlanan trafo alanı kuzeybatısındaki Hacı Mehmet Güngör Cami'ye yaklaşık 600m güneyindeki Çimento Fabrikası'na yaklaşık 350m mesafededir.

İlave edilen yeşil alan kuzeybatısındaki Hacı Mehmet Güngör Cami'ye yaklaşık 580m güneyindeki Çimento Fabrikası'na yaklaşık 250m mesafededir.

Söz konusu alanlara ulaşım Fatih Amil Caddesi'nden sağlanmaktadır.



Planlama Alanlarının Uzak Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.263.011 kişidir. Bu nüfus, 1.628.212 erkek ve 1.634.799 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,90'ı erkek, %50,10'u kadındır.

Kestel İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 11. sırada yer almaktadır.

Kestel İlçesi dışarıdan göç ile büyümüş bir ilçedir. Sanayi ve tarım potansiyelinden dolayı göç açısından çekici bir ilçe olmuştur. Halen nüfusunun büyük çoğunluğunu yurt içi (Erzurum, Tunceli, Artvin, Bayburt, Erzincan, Bilecik, Elazığ, Diyarbakır, Muş) ve yurt dışından (ağırlıkla Bulgaristan) göç edenler oluşturmaktadır.

Kestel İlçesi'nin nüfusu 2025 yılına göre 77.374 kişidir. Bu nüfusun 38.808'i erkek ve 38.566'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %49,8'i erkek, %50,2'si kadındır.

Yıl	Kestel Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	**77.374**	38.808	38.566
2024	**76.659**	38.546	38.113
2023	**75.954**	38.169	37.785
2022	**74.109**	37.268	36.841
2021	**72.439**	36.378	36.061
2020	**70.865**	35.512	35.353
2019	**68.204**	34.160	34.044
2018	**65.256**	32.568	32.688
2017	**60.720**	30.255	30.465
2016	**57.818**	28.687	29.131

Planlama alanının yer aldığı Vanimehmet Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 21.813 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Kestel İlçesi'nin ekonomisinde en büyük rolü sanayi sektörü oynamaktadır. İkinci sektör ise tarımdır.

İlçe için hem katma değer hem de istihdam açısından önemli bir konumda olan sanayi sektörünün ilçede en önde, ilçe sanayisinin yaklaşık %85'ini oluşturan sanayi kolu tekstil sektörüdür. İlçe tekstil sektörünün üçte biri entegre tesislerden oluşmaktadır. Bu entegre tesisler, iplik üretiminin, dokumanın ve boyamanın bir arada bulunduğu tesislerdir. Entegre tesisler dışında kalan tesislerin yarısı boyamacı, diğer yarısı da dokumacılardan oluşmaktadır. Tekstil sektörünün ardından çimento sektörü de ilçe için önemli bir sanayi koludur. Çimento Fabrikasından sonra fabrikaların kuruluşu 1980 yıllarında olmuştur. Bu fabrikalar, Kestel Organize Sanayi Bölgesi, Kestel 2.Sanayi Bölgesi, Barakfaki Sanayi Bölgesi, Turan Köyü Sanayi Bölgesinde yer almaktadır.

İlçe topraklarının %50'sinden fazlası 1.sınıf tarım arazisidir. Yılda 3 kez ürün alınabilmektedir. İlçe nüfusunun %25'i tarım sektöründe çalışmaktadır. Tarım sektörü ağırlıklı olarak sebze ve meyve üretimine dayalıdır. İlçede en fazla üretilen tarımsal ürünler; armut, ahududu, böğürtlen, şeftali, kiraz ve elmadır.

İlçe ekonomisine katkısı yönünden büyük önem taşıyan hayvancılık ilçe genelinde önemli bir gelir kaynağını teşkil etmektedir. En önemli hayvansal ürünler; süt, et, yumurta, bal ve yoğurt 'dur.

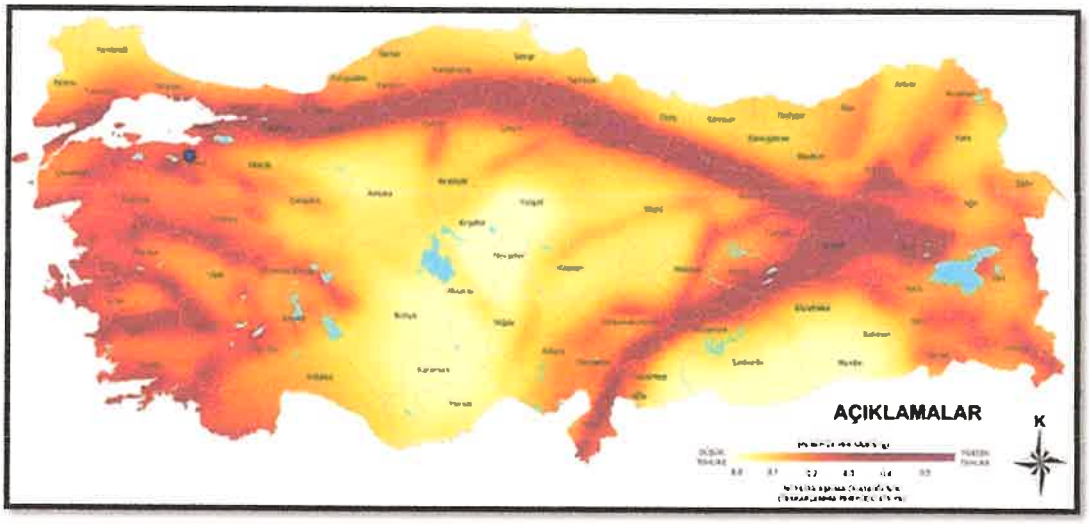
Dış mekân süs bitkileri ve meyve fidancılığı İlçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. İlçede 1942 yılından itibaren başlayan meyve fidanı üretimi ile 20 yıl önce başlayan dış mekân süs bitkileri üretimi tüm Türkiye pazarında satılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanlarının bulunduğu bölge ulaşım, su, kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanabilecek konumdadır.

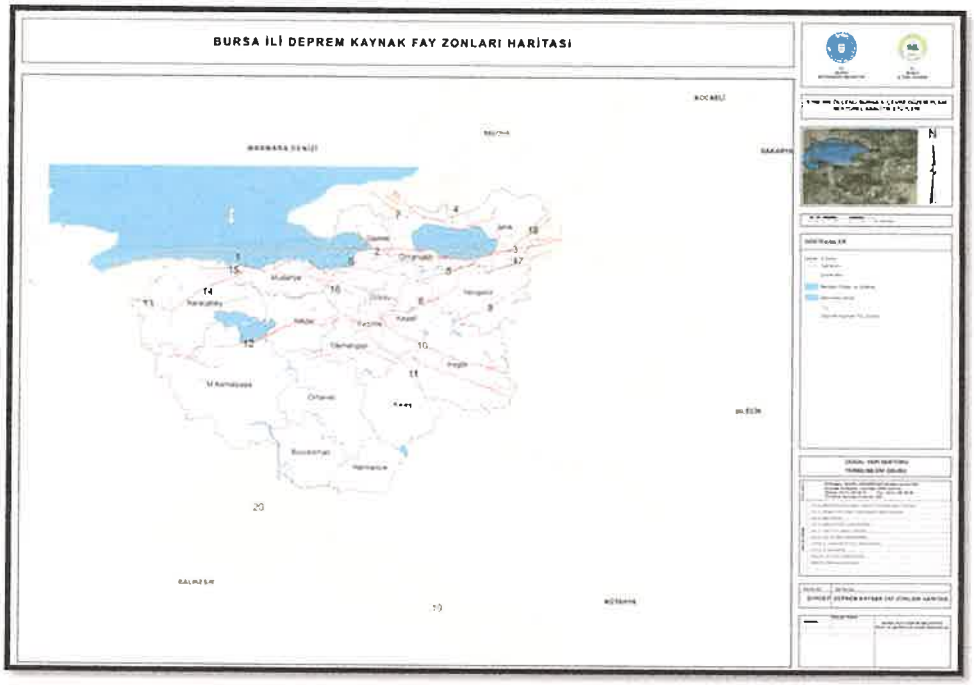
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

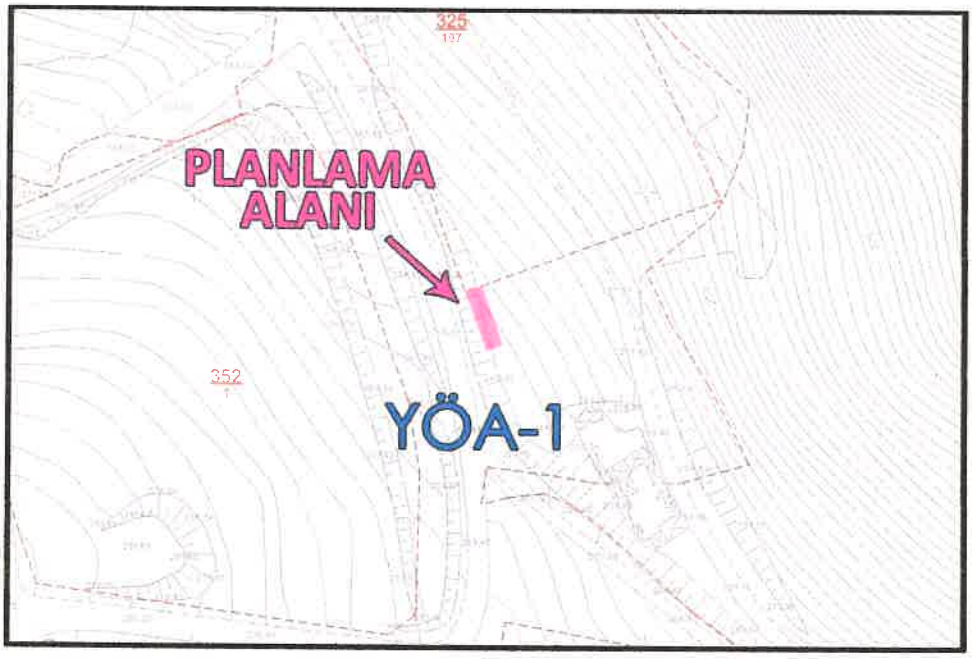
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Kestel İlçesi birinci derece deprem bölgesi içindedir. Özellikle ova kısmı deprem tehlikesiyle en çok karşı karşıya olan kesimidir. İlçenin dağ yamacındaki güney kısmı daha güvenlidir.

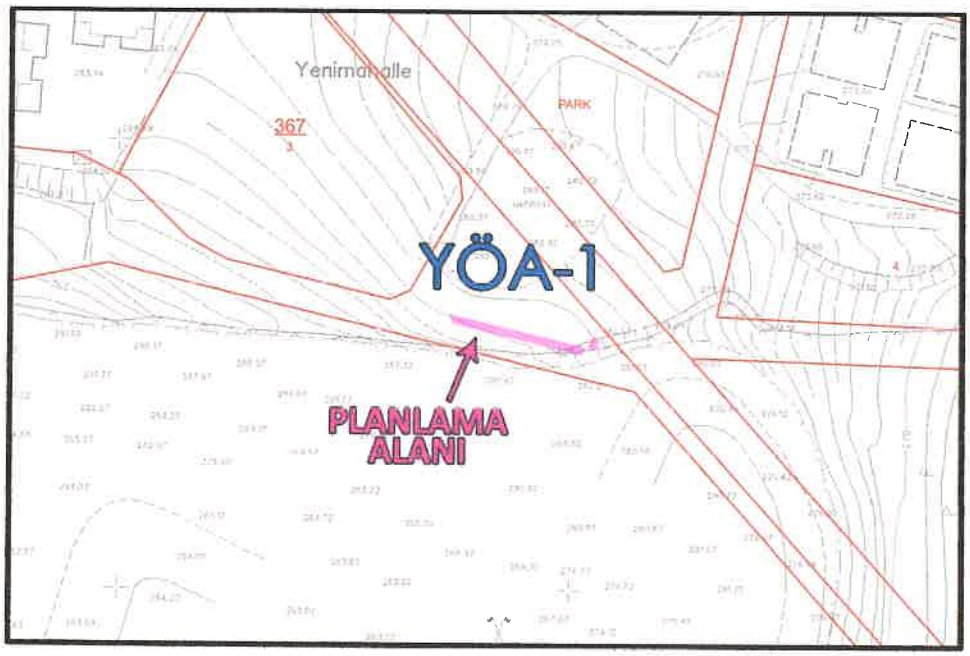


Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanları, Çevre, Şehircilik İl Müdürlüğü'nce, 26.04.2013 tarihinde onaylanan "Bursa İli, Kestel İlçe Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre, "Y.Ö.A. 1 Deprem Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar" da kalmaktadır.





Planlama Alanlarının Yerleşime Uygunluk Durumu

2.4.3. Morfolojik Yapı

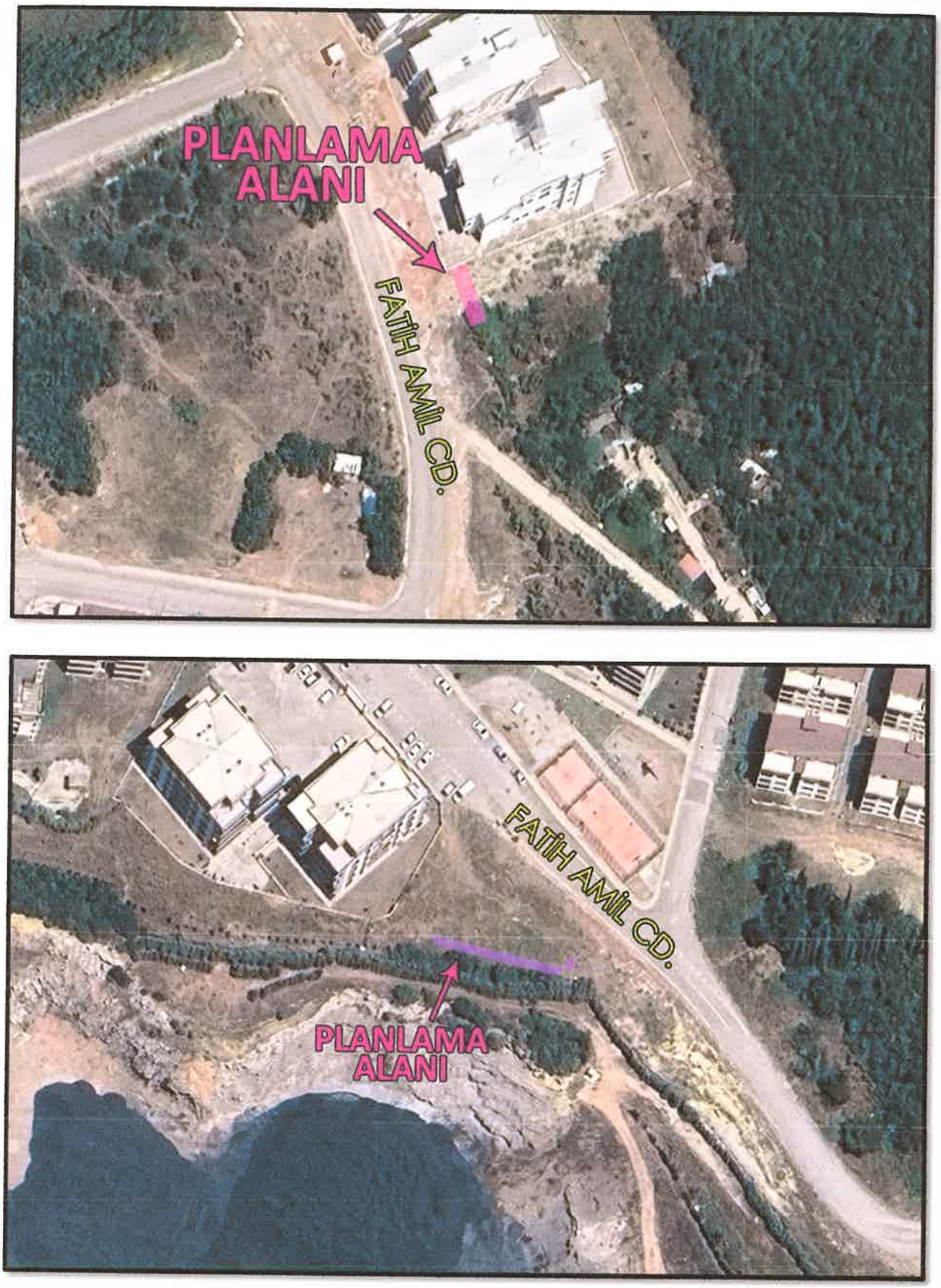
Söz konusu alanların 8km kuzeydoğusunda Gölbaşı Göleti bulunmaktadır. Yaklaşık 4km güneyinde ise Uludağ yamaçları yükselmektedir.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan alanlarda eğim değerleri doğu yönüne doğru artmaktadır. Planlanan alandaki ortalama kot değeri 280m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

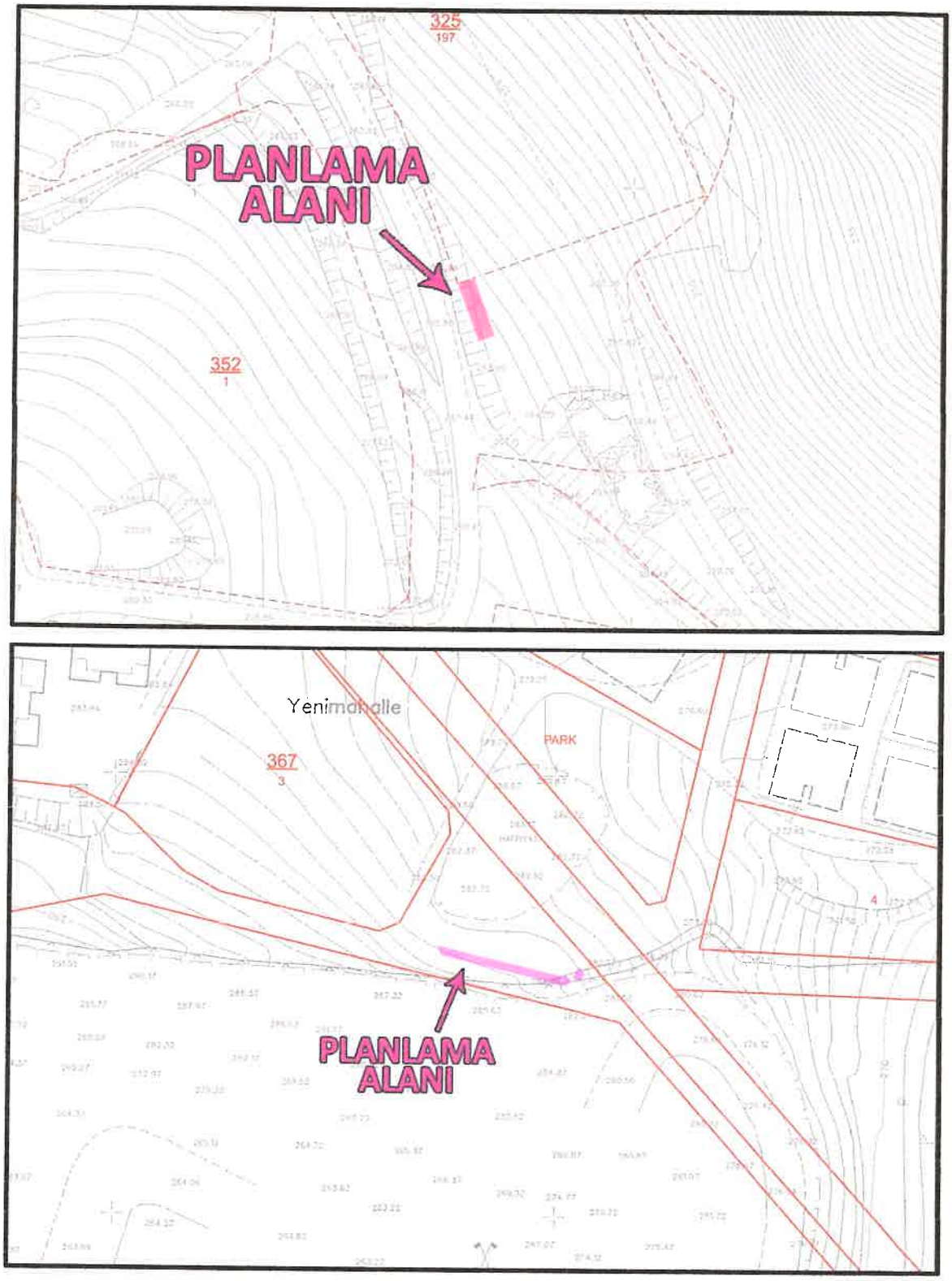
Planlanan alanların yakın çevresinde 4-5 katlı konut siteleri ve boş arsalar yer almaktadır. Alanların güneyinde Bursa Çimento Fabrikası yer almaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut Durumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

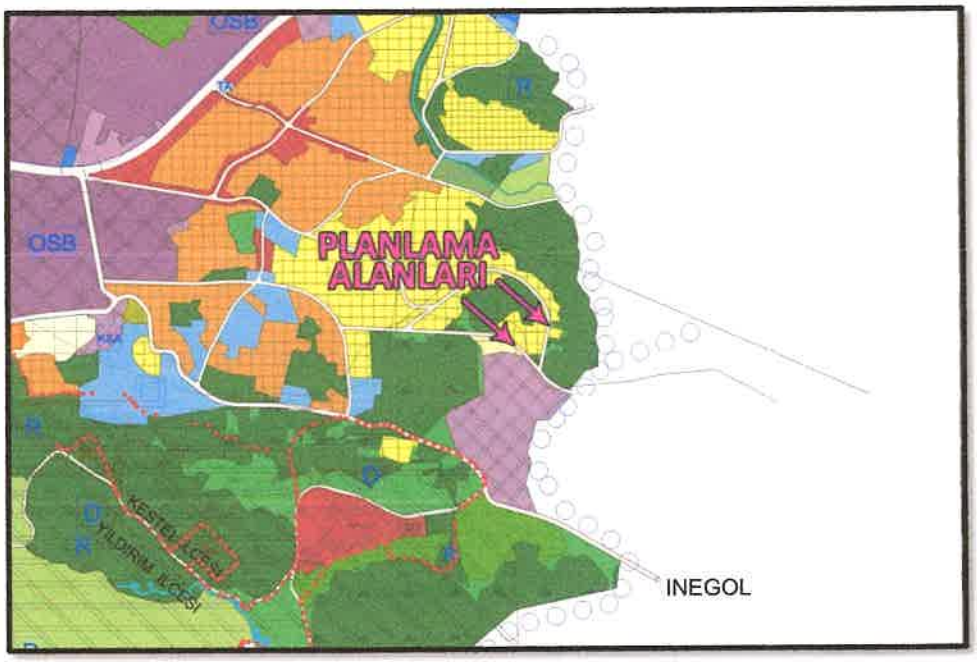
Planlama alanı, 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "*Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanları'nda*" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

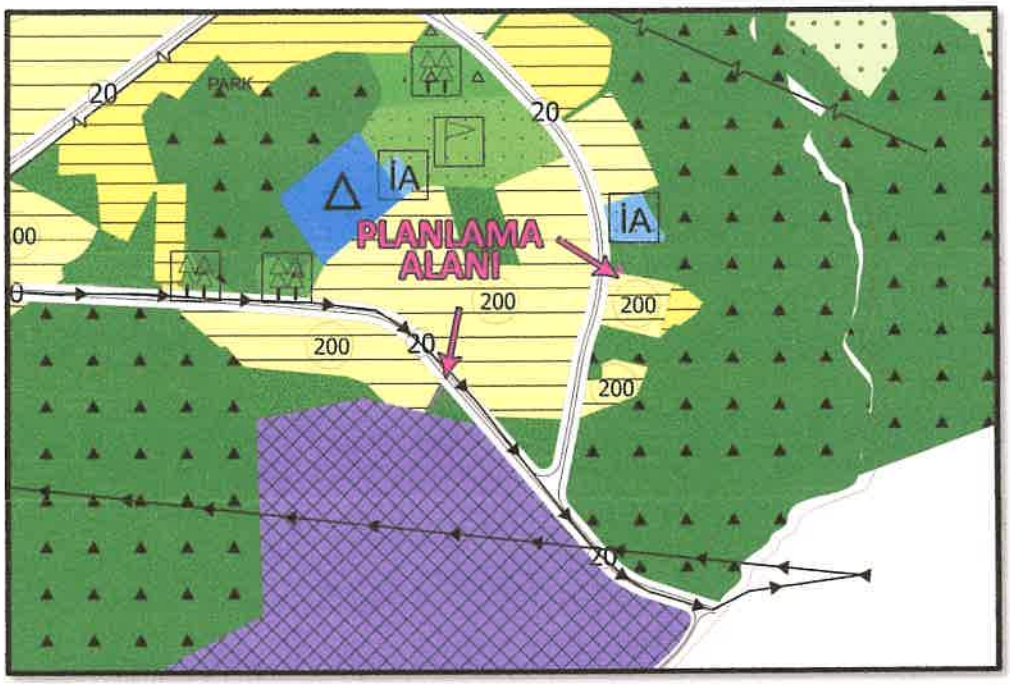
Planlanan trafo alanı onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "*Ağaçlandırılacak Alanları'nda*" , ilave edilen yeşil alan ise "*Gelişme Konut Alanı'nda*" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

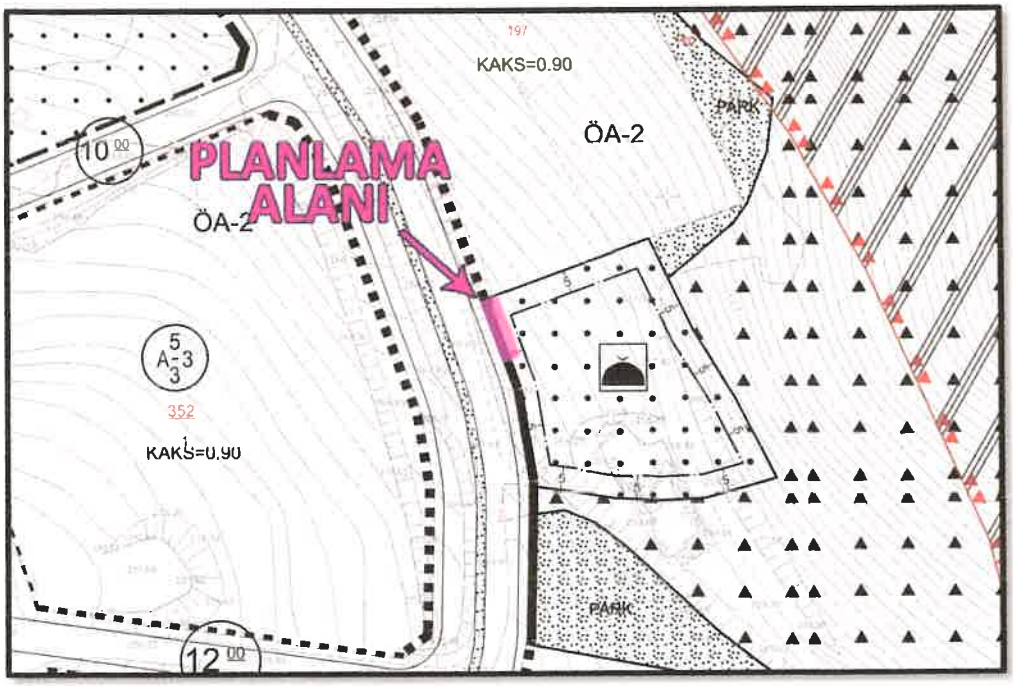
Planlanan trafo alanı 1/5.000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "İbadet Alanı'nda", ilave edilen yeşil alan ise "*Park Alanı'nda*" kalmaktadır.

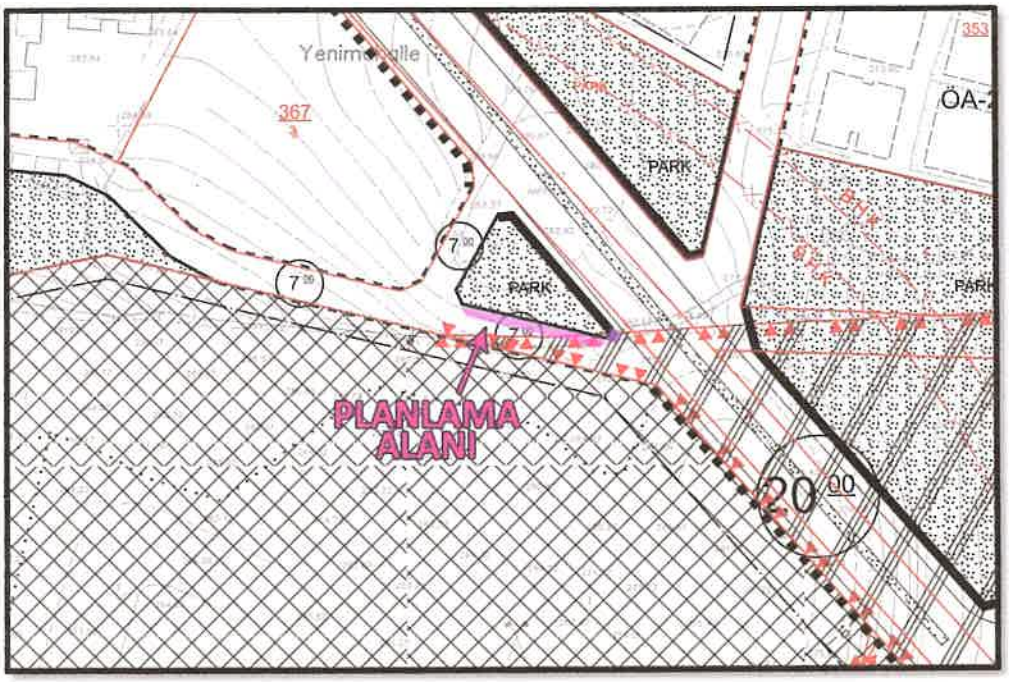


Planlama Alanlarının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan trafo alanı onaylı 1/1000 Ölçekli Bursa, Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Cami Alanı'nda", ilave edilen yeşil alan ise "Yol Alanı'nda" kalmaktadır.





Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

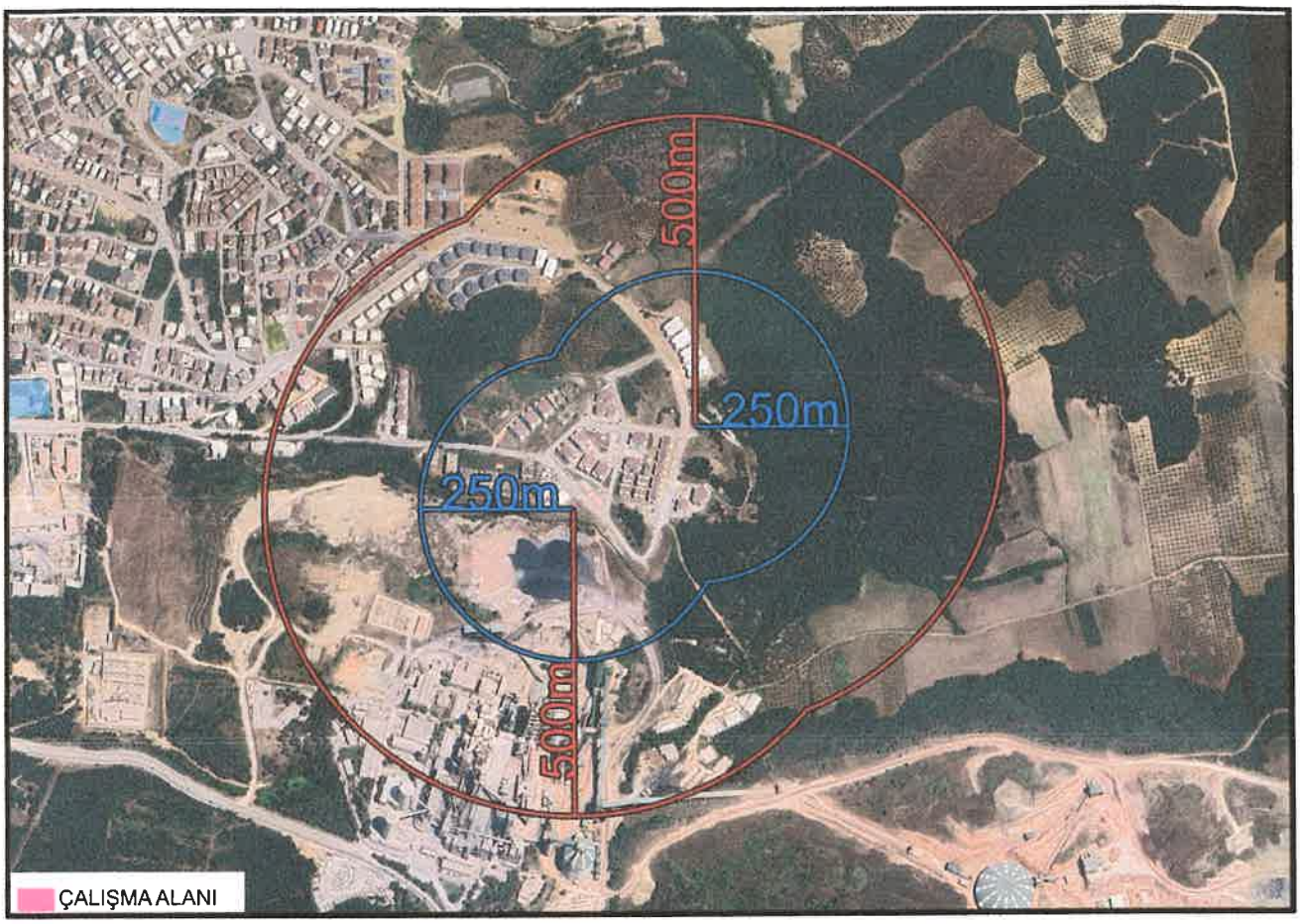
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alanda UEDAŞ'ın talebi ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için trafo alanı planlanması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının yakın çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet park alanı bulunmaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde herhangi bir sosyal donatı alanı bulunmamaktadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresine Ait Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle;

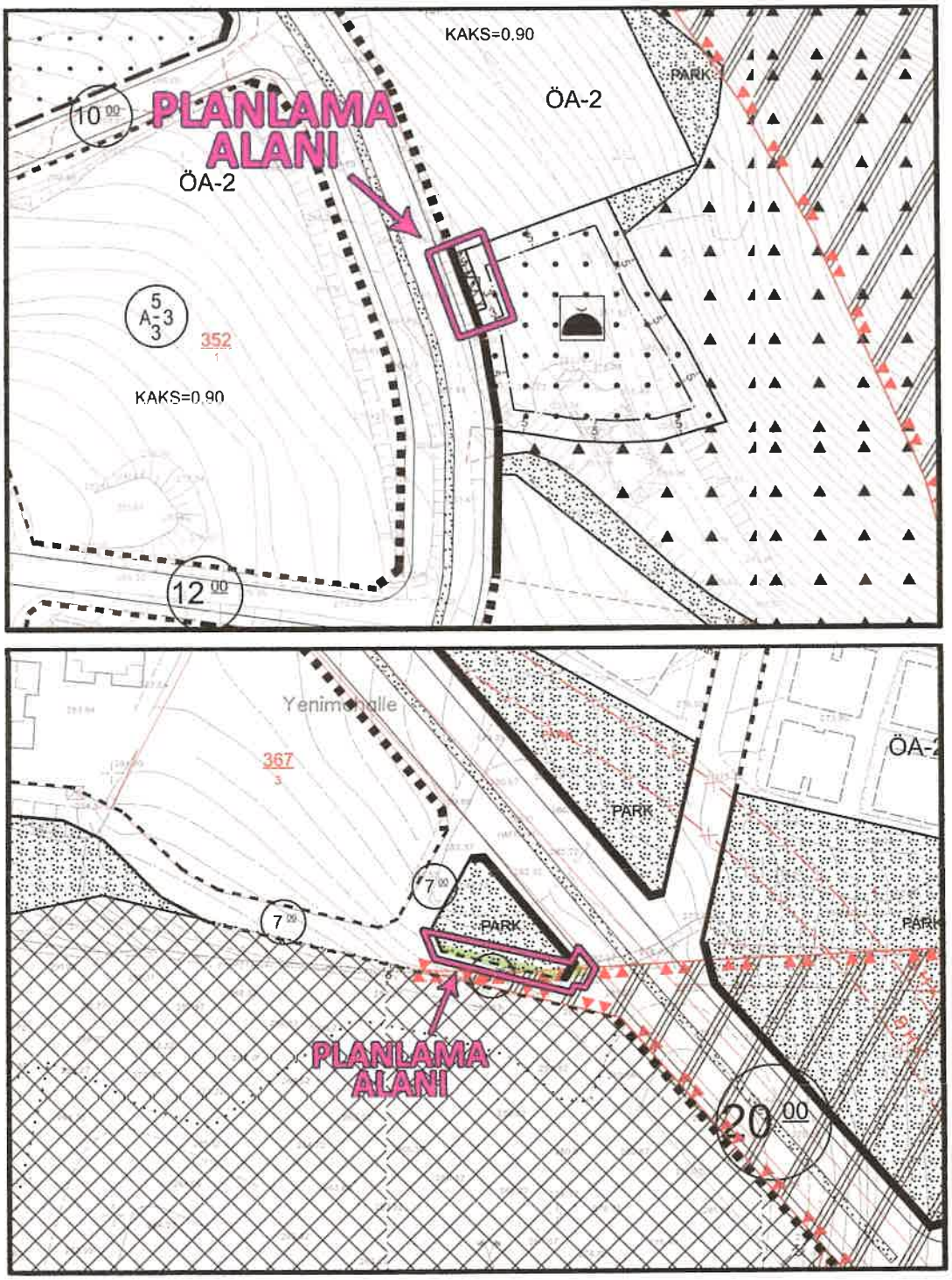
Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 352 ada 1 nolu parselin doğusundaki cami alanının 20m'lik araç yoluna cepheli kısımda, 5m inşaat çekme mesafesi içinde 56m^2 yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır. Trafo alanından cami alanına 3m inşaat çekme mesafesi bırakılmıştır.

Azalan sosyal donatı alanına karşılık 367 ada 3 nolu parselin güneydoğusundaki yol alanından park alanına 60m^2 yüzölçümünde yeşil alan ilave edilmiştir.

Azaltılan yol alanı yaya yolu niteliğinde olduğundan bölge ulaşımına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan kullanımı	**Mevcut plan (m²)**	**Öneri plan (m²)**
Trafo Alanı	--	56
Cami Alanı	56	--
Park Alanı	--	60
Yol Alanı	60	--
Toplam	**116**	**116**



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği UEDAŞ'ın talebi ve Kestel Belediyesi'nin uygun görüşü doğrultusunda bölgedeki enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla hazırlandığından İmar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.