



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KALE MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KESTEL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
183 ADA 79 NOLU PARSEL İLE
203 ADA 1 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP-

GÜLAY BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dış No: 10173 Ada Sicil No: 201 KENTSEL PLANLAMA Proje Taahhüt ve Tanım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. Cumhuriyet Mh. Nispetiye Mah. Cd. Selin Sitesi B Blok No: 150 Kat: 1 Daire 9 Nispetiye/BURSA Tel: 0224 250 66 66-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@hotmail.com Nispetiye V.D. 544 004 7170	
Sevil BAŞARAN Katip Üye	Mehmet HIZLIOĞLU Katip Üye
Kestel Belediye Meclisi'nin <u>04 / 11 / 2026</u> tarih ve <u>123</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	İsmail AYDIN Başkan Vekili
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>16 / 06 / 2026</u> tarih ve <u>692</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Sahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan Vekili



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
1.1. Planlama Alanının Konumu	3
1.2. Mülkiyet Durumu.....	3
1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:	4
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE	5
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:.....	5
2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:.....	6
2.3. Ulaşım:	7
2.4. İklimlendirme:	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	7
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	7

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Nilüfer İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Planlama alanının yer aldığı Nilüfer İlçesi, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri ile birlikte üç merkez ilçeden birisidir.

Nilüfer İlçesi'nin doğusunda Osmangazi İlçesi, batısında Karacabey İlçesi ve kısmen Mustafakemalpaşa İlçesi, kuzeyinde Mudanya İlçesi, güneyi Orhaneli İlçesi ile çevrili olup toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür.

Nilüfer İlçesi'nin 64 mahallesi vardır. Bunların 22'si kırsal niteliklidir. Bunların 22'si kırsal niteliklidir. Balat Mahallesi kentsel nitelikli yerleşim alanlarındandır.



Bursa İli İdari Yapı

1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanları Bursa kent merkezinin doğusunda yer alan Kestel İlçesi'nde, Kale Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu alanlar Bursa kent merkezine yaklaşık 12km mesafede yer almaktadırlar.

Planlanan trafo alanı kuzeyindeki Kestel Kalesi'ne yaklaşık 490m, güneydoğusundaki Kestel Belediyesi'ne yaklaşık 280m mesafededir. Söz konusu alana ulaşım güneyindeki Harmanlar Caddesi'nden sağlanmaktadır.

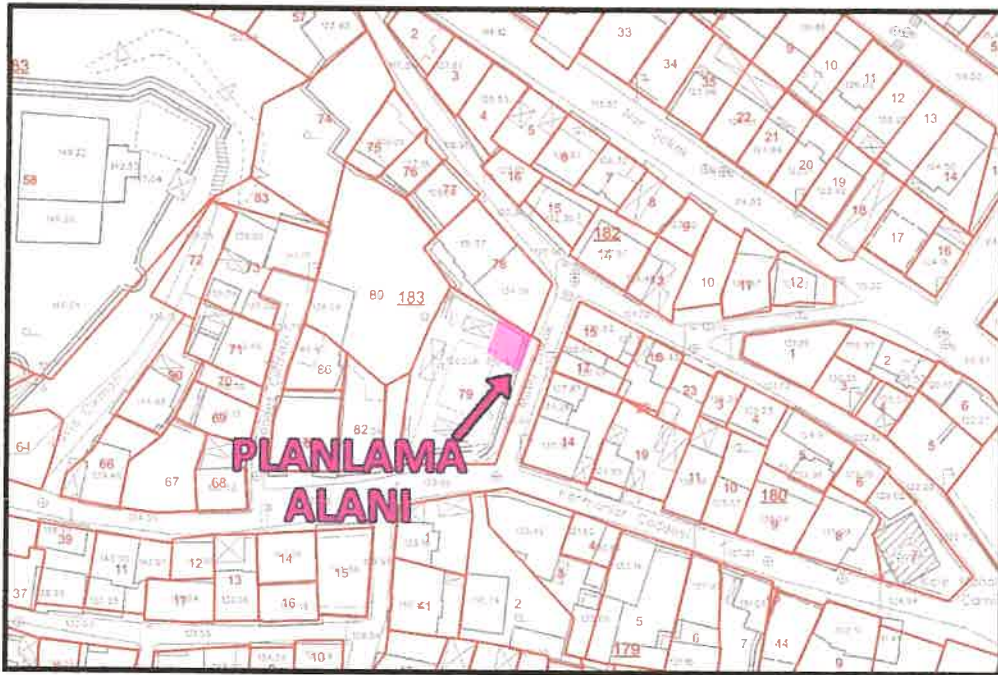
İlave edilen yeşil alan kuzeyindeki Kestel Kalesi'ne yaklaşık 490m, güneydoğusundaki Kestel Belediyesi'ne yaklaşık 280m mesafededir. Söz konusu alana ulaşım Çayıcı Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

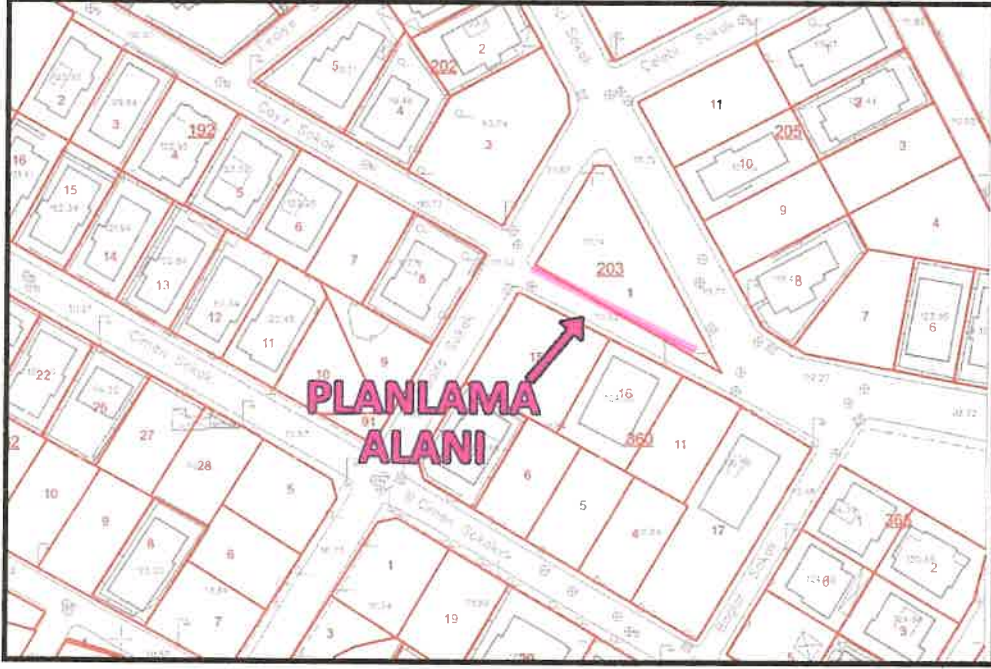
1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu 183 ada 79 nolu parsel ile 203 ada 1 nolu parsel kamu mülkiyetine aittir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

GP



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

Hazırlanan plan değişikliği, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için UEDAŞ'ın talebi ile hazırlanmıştır.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

Plan değişikliği yapılan alanların yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları ve boş arsalar yer almaktadır. Alanların mevcut durumda üzeri boştur.



Handwritten signature



Planlama Alanlarının Yakın Konumu

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

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 (ağırlıklıla 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.

Planlama alanının yer aldığı Kale Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 11.682 kişidir.

2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 2 adet cami ve 1 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanlarının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 4 adet cami, 2 adet eğitim tesisi, 6 adet park mevcuttur.





Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

Planlanan trafo alanına ulaşım Harmanlar Caddesi'nden, ilave edilen yeşil alana ulaşım ise Çayıçi Sokak'tan sağlanmaktadır.

2.4. İklimlendirme:

İlçede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir; ortalama nem oranı %58'dir. En çok yağmur kış aylarında ve mart-nisan aylarında düşer, en az yağış haziran ayında alır. Ortalama 8-10 gün kar yağar. Kar kalınlığı 25-35 cm'dir. İlçenin Uludağ'ın eteklerindeki yüksek kesimlerine daha çok kar yağar ve yerde daha uzun süre kalır. İlçede en çok lodos ve poyraz rüzgarları görülür.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 183 ada, 79 nolu parseldeki park alanının doğusunda, 9m genişliğindeki yola cepheli kısımda, kuzeyindeki konut alanından 3m, batısı ve güneyindeki park alanından 2m çekme mesafesi bırakılarak 65m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı ayrılmıştır.

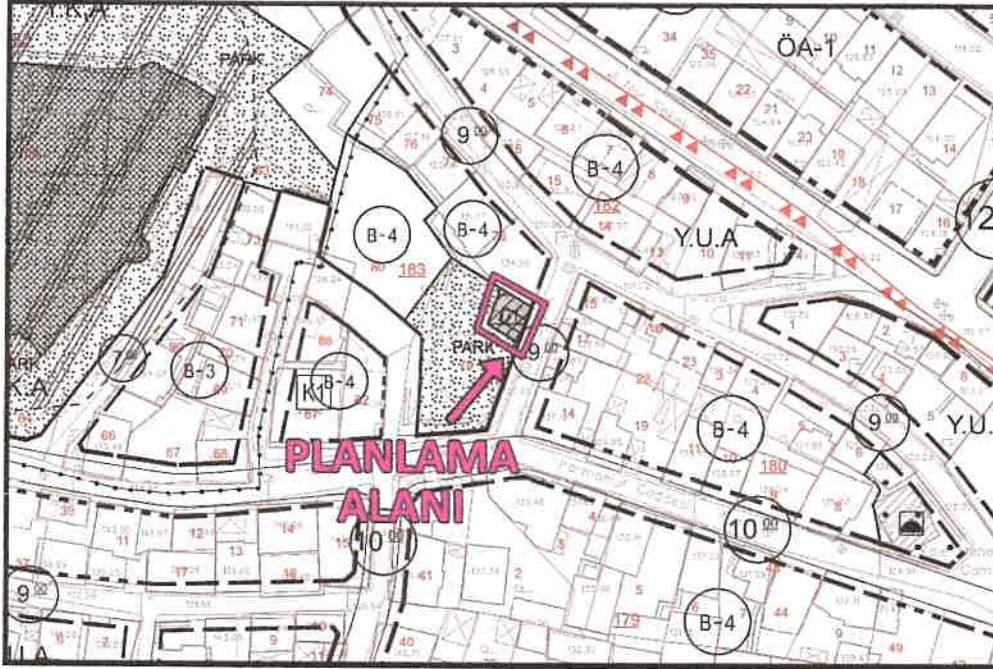
Azalan yeşil alana karşılık 203 ada 1 nolu parselin güneyindeki yol alanından park alanına 78m² yüzölçümünde yeşil alan ilave edilmiştir.

Park alanına ilave edilerek azaltılan yol alanının sürekliliği olmayan bir yaya yolu niteliğinde olması nedeniyle bölge ulaşımına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

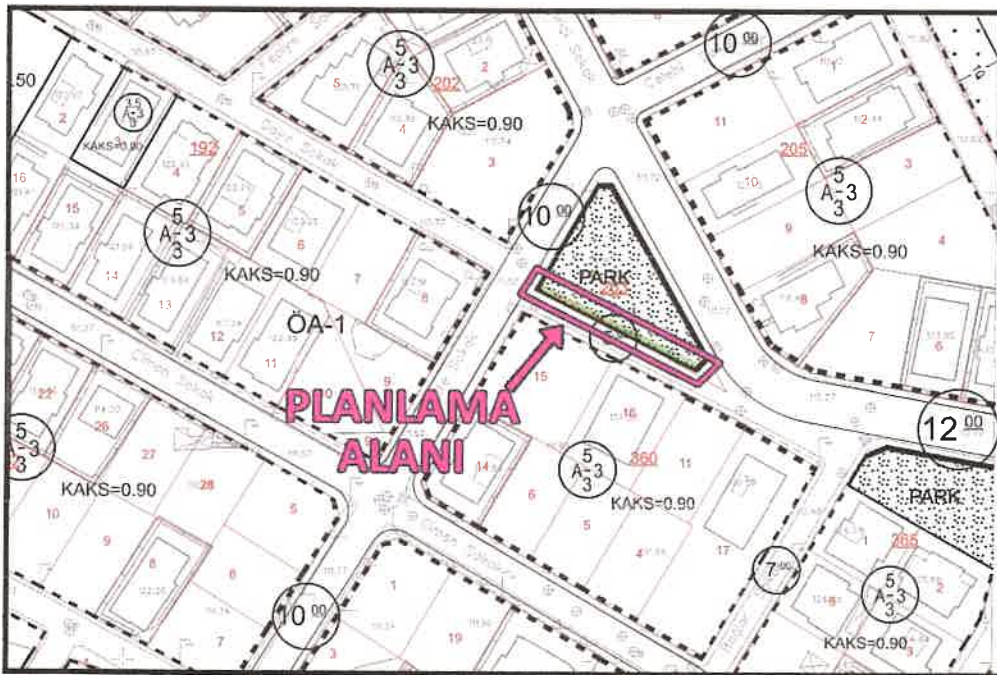


Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Trafo Alanı	--	65
Park	65	78
Yol	78	--
Toplam	143	143



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

GP



4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan plan değişikliği, bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan ve ilgili kurumun talebi ile hazırlandığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.