



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

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Gülay BOZKURT *[Signature]*
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dis.No: 10113 Cde.Bel.No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Tarih, Çizim ve Tarih Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh. Niğde Mah. Cd. Selin Sitesi B Blok No 150
Kat:1 Daire 2 Niğde/BURSA Tel:0224 230 66 44-243 07 74
E-posta:kentselplanlama@hotmail.com
Niğde V.D. 544 004 7170

[Signature]
Sevil BAŞARAN
Katip Üye

[Signature]
Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
04/11/2026 tarih ve 173 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

[Signature]
İsmail AYDIN
Meclis Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/06/2026 tarih ve 692 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU
[Signature]
Sahin BİBA
Büyükşehir Belediye 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.....	9
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 Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı'nda kalan Bursa İli, Kestel İlçesi, Kale Mahallesi, 183 ada, 79 nolu parselde planlanan trafo alanı ile 203 ada, 1 nolu parselde ilave edilen park alanını kapsamaktadır.

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

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin doğusunda Kestel İlçesinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (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 423km²'lik (42.310ha) 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.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ 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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı sonuçlarına göre Bursa İl'i'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 İl'i'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 Kale Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 11.682 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 dokumacılar tarafından 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.

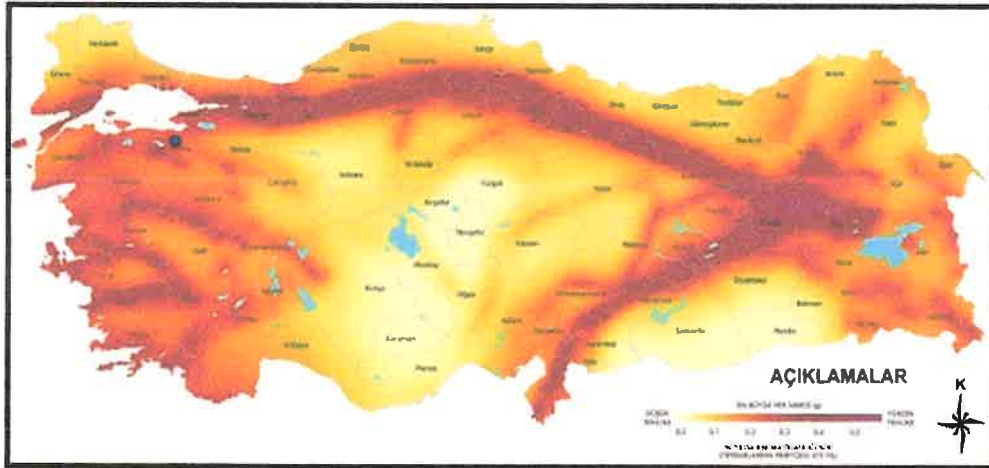
Dış mekân süs bitkileri ve meyve fidancılığı İlçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. İlçede 1942 yılından itibaren başlayan meyve fidanı üretimi ile 20 yıl önce başlayan dış mekân süs bitkileri üretimi tüm Türkiye pazarında satılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Hazırlanan planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

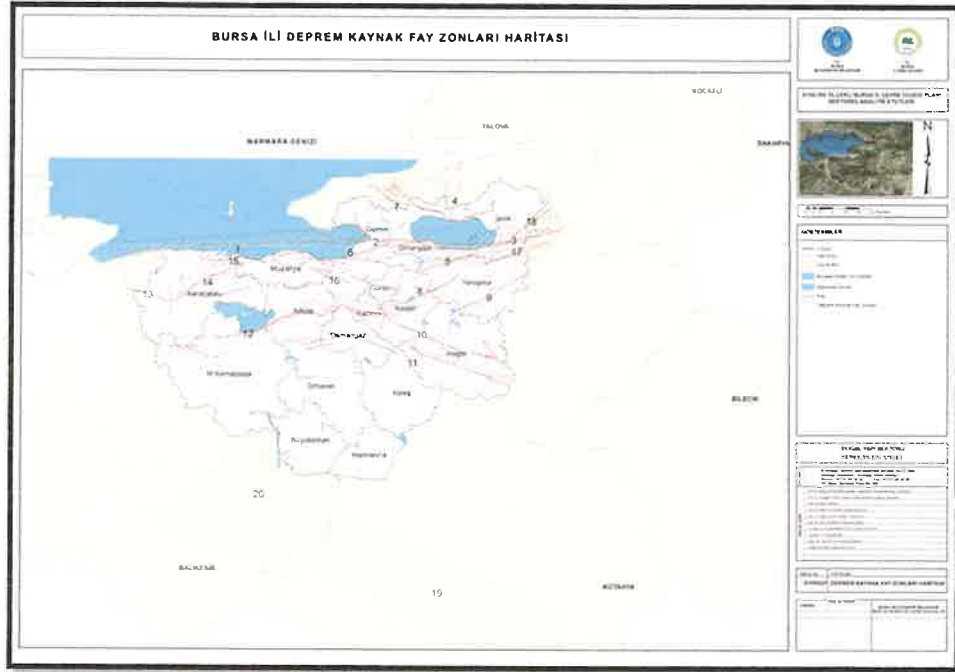
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

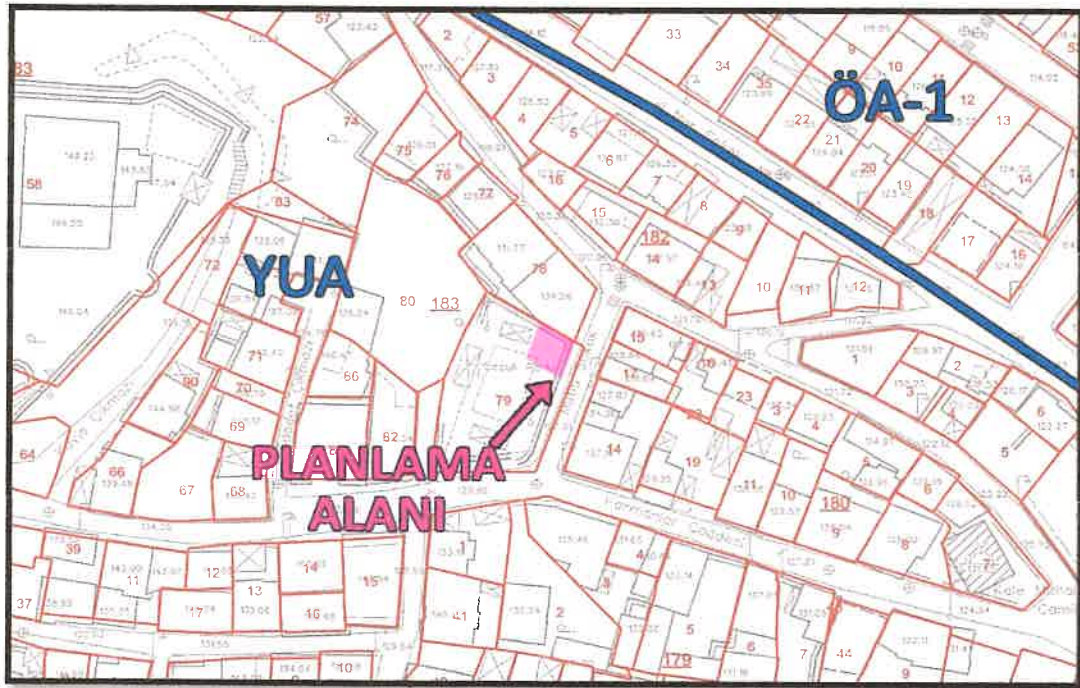




Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

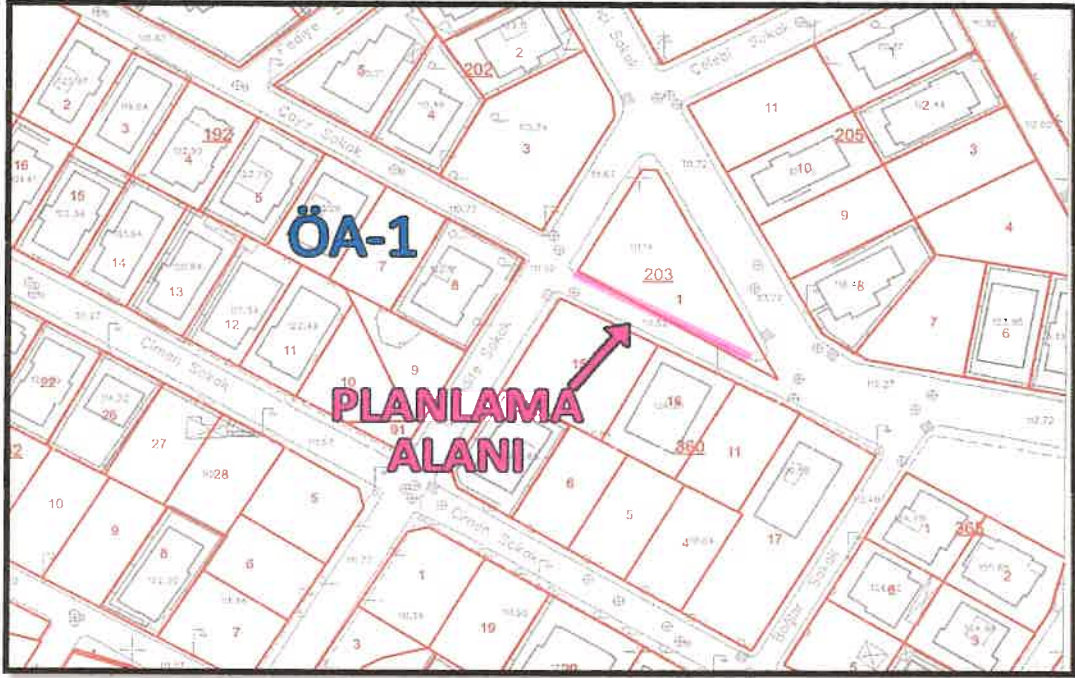
2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanları; 06.02.2001 tarihinde Mülga Afer İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, Bursa İli, Kestel İlçe Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında bulunmaktadır Rapora göre planlanan trafo alanı "Y.U.A Yerleşime Uygun Alanlar"da, ilave edilen yeşil alan ise "ÖA-1" alanında kalmaktadır. Alanın zemin özellikleri şöyledir:



Planlama Alanının Jeolojik Durumu





Planlama Alanının Jeolojik Durumu

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanlarının yaklaşık 9km doğusunda Gölbaşı Göleti yer almaktadır. Alanların güneyinde Uludağ yamaçları yükselmektedir.

2.4.3.1. Eğim ve Yönelim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan alanın topoğrafik yapısı düzdür. Trafo planın ortalama kot değeri 127m, ilave edilen yeşil alanın ortalama kot değeri ise 111m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

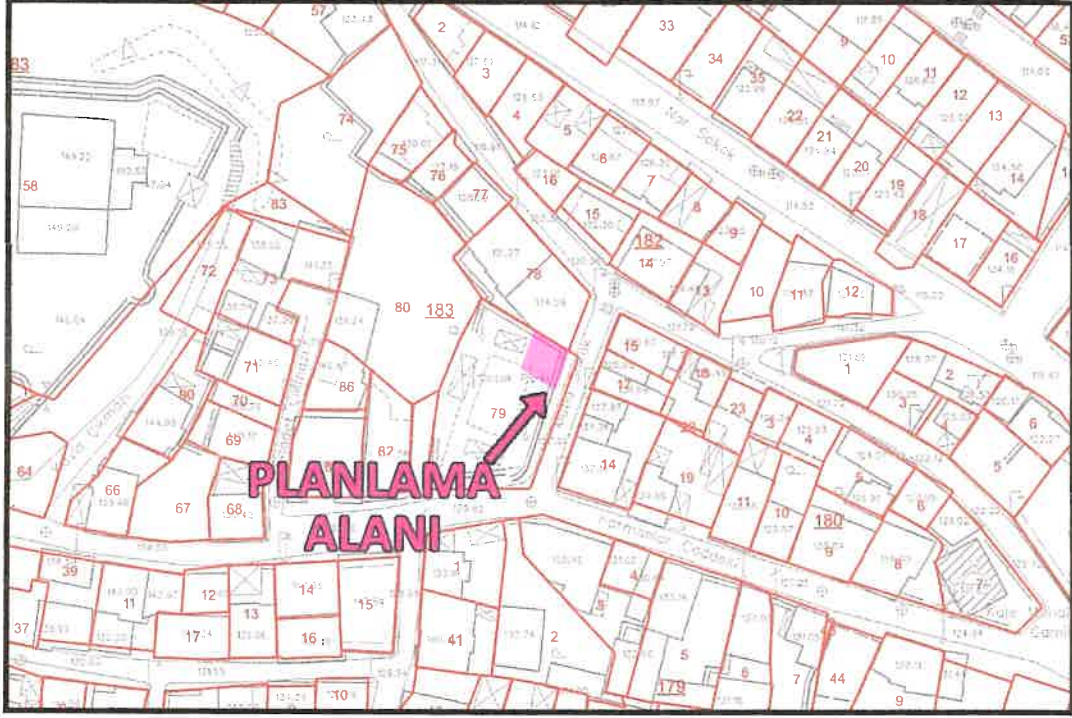
Plan değişikliği yapılan alanların yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları ve boş arsalar yer almaktadır. Alanların mevcut durumda üzeri boştur.



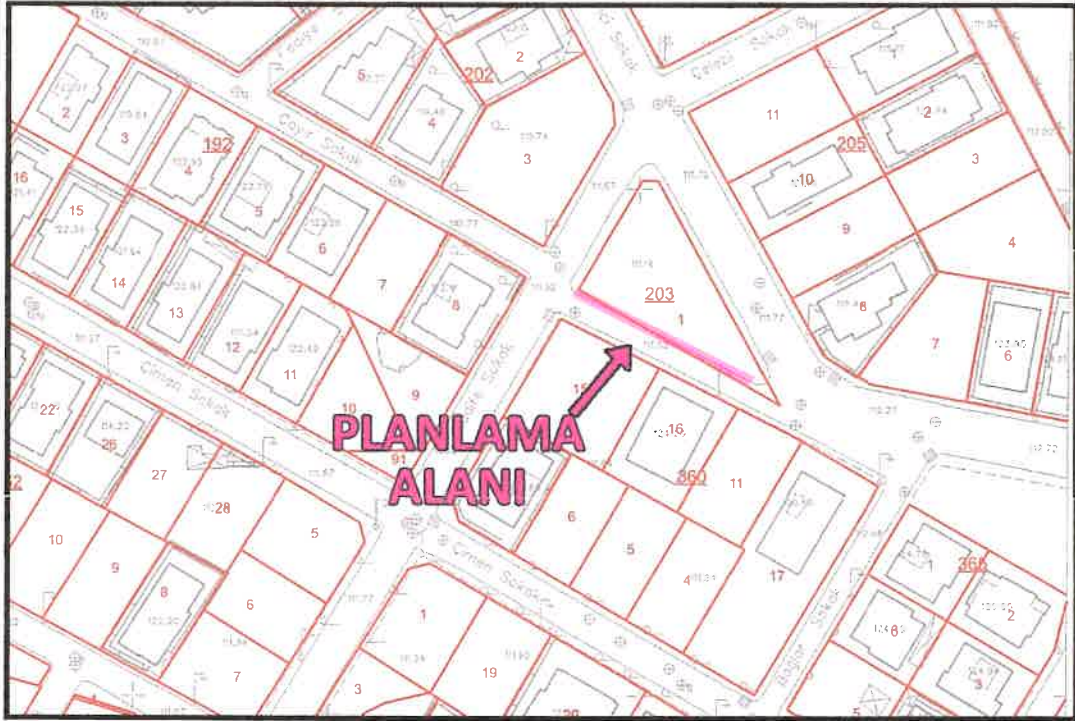
Planlama Alanlarının Yakın Konumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

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



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu



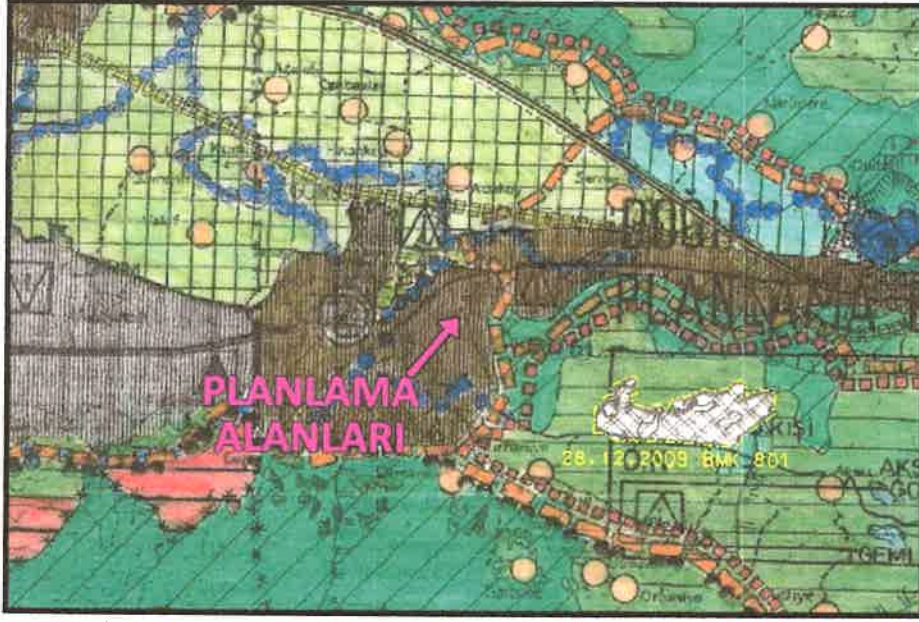
Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

Handwritten signature

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

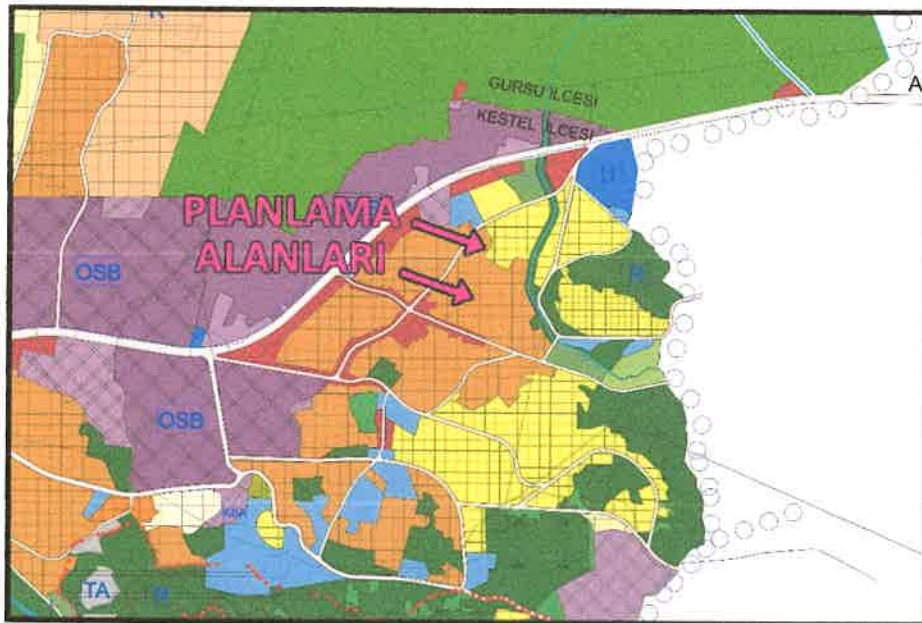
Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar”da kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

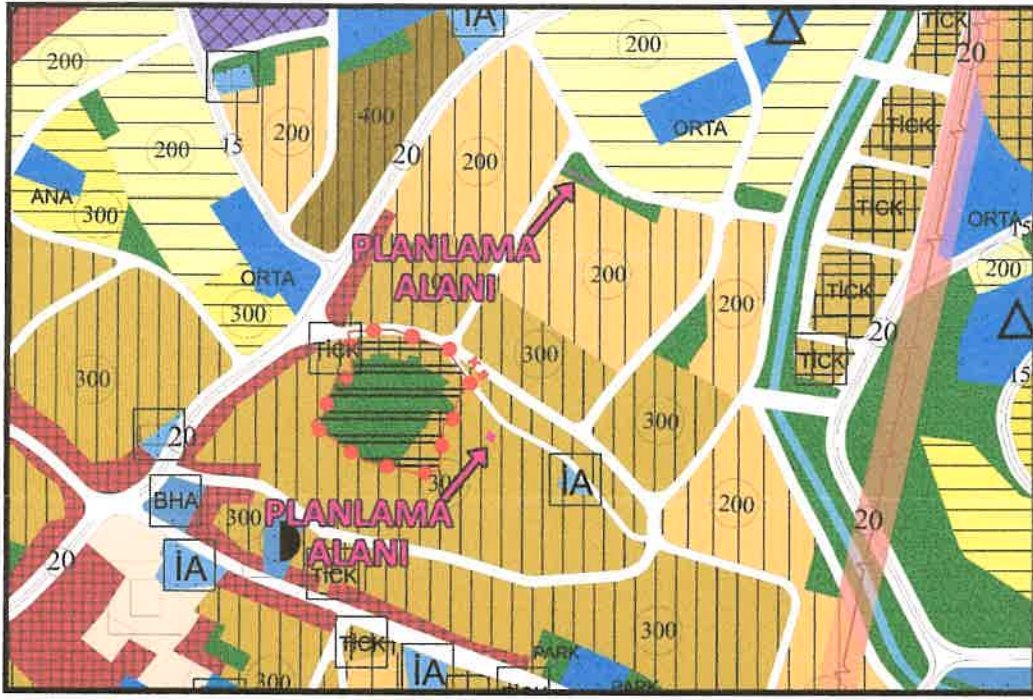
Planlanan trafo alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda”, ilave edilen yeşil alan “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'nda” kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

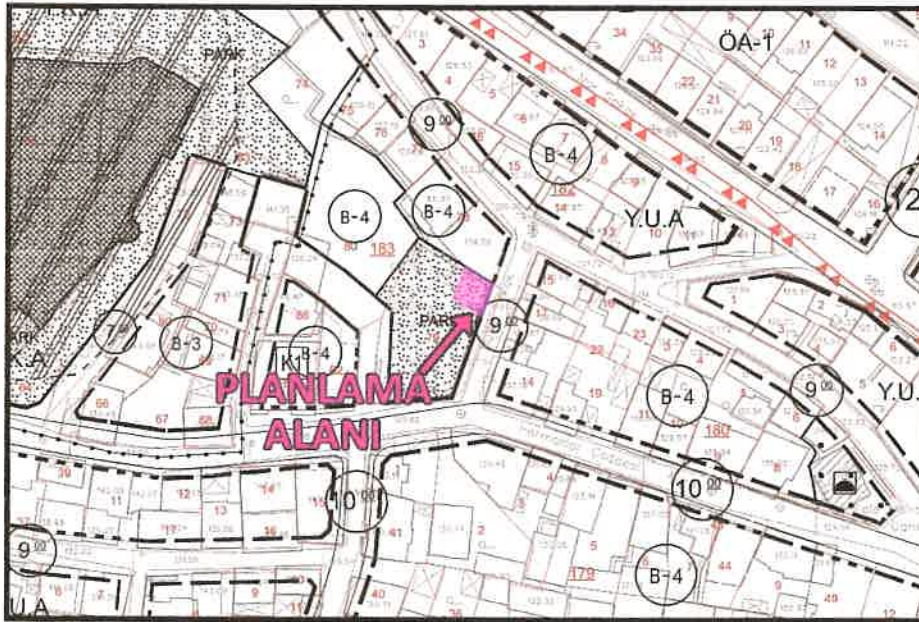
Planlanan trafo alanı onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "300k/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" nda, ilave edilen yeşil alan ise "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planındaki Durumu

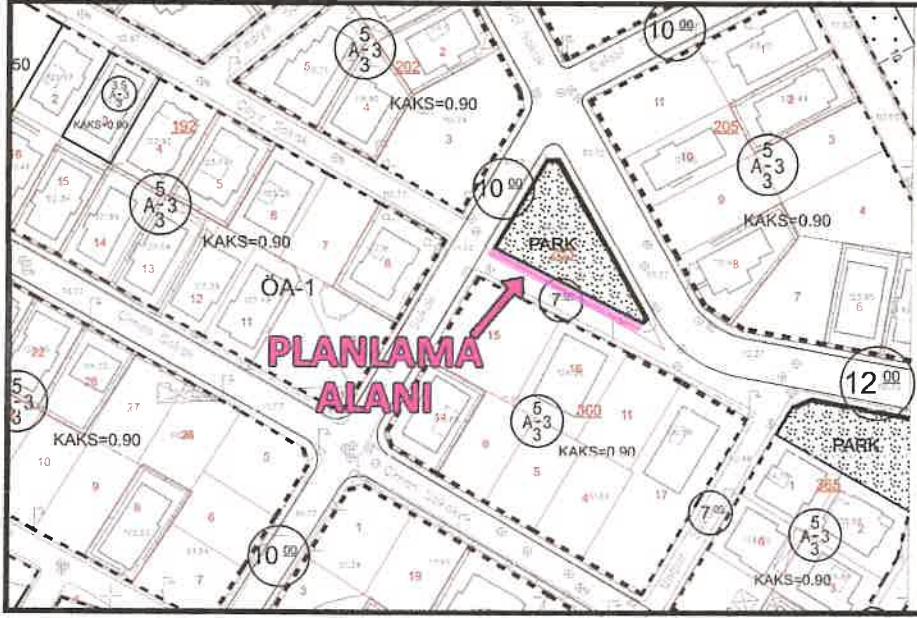
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu





Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

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.

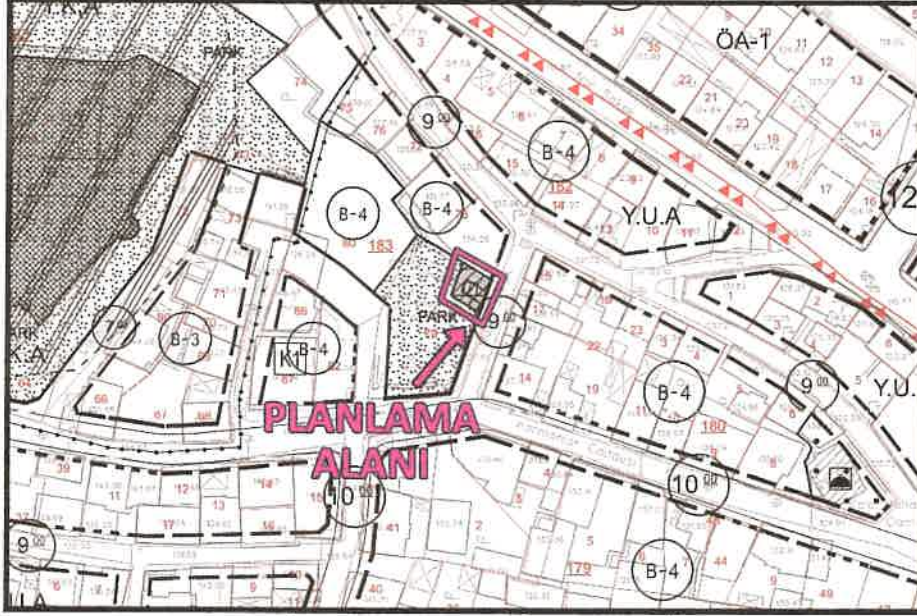
Azalan yeşil alana karşılık 203 ada 1 nolu parselin güneyindeki yol alanından park alanına 78m² yüzölçümünde yeşil alan ilave edilmiştir.

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

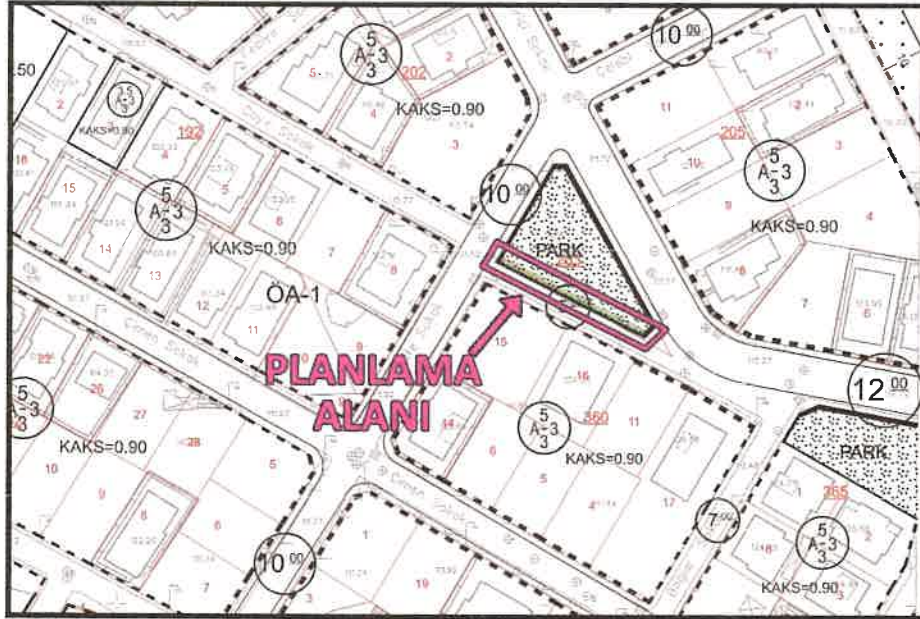
Alan Kullanım Tablosu

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

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.