



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SOĞUKSU MAHALLESİ, 1038 ADA 1-2 NOLU
PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161105390

TURKUTYALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANLAMA
Oda Sicil No: 277 - Bulvarı No: 103103
Dip. No: 010101010101
Kontik. An. Mesk. G. No: 40/10101
Tel: 0 224 234 8975 - Faks: 0 224 234 89 40 - Niğde / BURSA

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
ALP KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2082 - Gaz. Dip. No: 277
Atınşehir Mh. Uğur Mumcu Bln. 204. Sk. No: 3/1 Niğde / BURSA
Nilüfer V. D.: 530 024 17 04 - T. C. No: 504 767 51 364



Kâtip Üye
Sevil BAŞARAN

Kâtip Üye
Mehmet MİTİOĞLU

Kestel Belediye Meclisi'nin 05.05.2026
tarih ve 100 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15 / 09 / 2026 tarih ve 1004 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.



1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu Mahallesi, H22C04D3A-3B Pafta, 1038 ada 1-2 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. 1 parsel 118,857.04m², 2 parsel 118,860.74 m² olup, iki parsel alanı toplam 264,266.449m²'dir. Bu parsellerde yapılan plan değişikliğine ait planlama alan büyüklüğü ise 53085.694 m²'dir.

Planlama alanına ait üst ölçek planlama kararları incelendiğinde; parsel 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Diğer Tarım Alanları" olarak planlıdır. Planlama alanına ait 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Söz konusu alan, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Konkasör ve Asfalt Plantı Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Onaylı imar planı plan notlarında planlama alanı içerisinde hazır beton üretim tesisleri yapılabileceği ifadesi de yer almaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları Emsal:0.10 m, olarak belirtilmiştir. Plan üzerinde gösterilen çekme mesafeleri geçerlidir.

Parsellerin güneydoğusunda, güneyinde bulunan ve cephe alınan yola yakın bölümde Betonarme Prefabrik Yapı Elemanları Tesisi yapılması, parsellerin yapılaşma koşulları ve fonksiyonunda herhangi bir değişiklik yapılmadan parselin güneyinde ve doğusunda bulunan yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik yapılması ve parselin kuzey bölümünde, 4853,162m² alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/11/2017 tarih ve 3547 sayılı kararı ile GES (Güneş Enerji Santrali) amaçlı Nazım ve Uygulama imar planı onaylandığından hareketle buradaki imar hatlarının düzeltilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda Kestel Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarihli ve 225 sayılı kararıyla uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.07.2025 tarihli ve 970 sayılı kararıyla da değiştirilerek plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliği ile parsel fonksiyonuna Betonarme Prefabrik Yapı Elemanları ve Sosyal Tesis işlevi ilave edilmiştir. İlave edilen bu fonksiyon sebebi ile onaylanan plan değişikliği 14.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı yasanın 12. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 8'inci maddesi gereği değer artış payına konu edilmiştir. Bu işlemler kapsamında; iki yetkili kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporları da dikkate alınarak hazırlanan Kıymet Takdir Komisyonu Raporunda 14.000.000,00TL değer artışı olduğu belirlenmiştir. Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu Mahallesi, 1038 Ada, 1-2 Parsellere Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği teklifinin; belirlenen değer artışı ve değer artış payı, B. ERGÜNLER YOL YAPI İNŞAAT TAAHHÜT MADENCİLİK NAKLİYECİLİK SANAYİ VE TİCARET AŞ'ye 17.03.2026 tarihli yazı ile tebliğ edilmiş, bu yazıya cevaben Kestel Belediyesi'ne iletilen 23.03.2026 tarihli dilekçe ile değer artışının kabul edilmediği bildirilmiştir. Bahsi geçen dilekçede değer artışının kabul edilmediği ve değer artışına sebebiyet veren fonksiyon değişikliği talebinden vazgeçildiği ve İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğine dayanarak planda geriye dönüş işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.

Buradan hareketle geriye dönüş işlemleri amacıyla plan değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Kestel İlçesi, Soğuksu Mahallesi'nin kuzeybatı sınırında konumlanmıştır. Bölge için önemli röper noktalarından olan soğuksu mahallesi parselin yaklaşık olarak 700 m güneydoğusunda yer almaktadır.

Planlama alanı Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 32 km, Kestel İlçe Merkezine yaklaşık olarak 18 km. uzaklıktadır. Söz konusu parsel, Soğuksu Bursa Yolu Caddesi'ne cephelidir.

Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Resim 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.214.571, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 295 insan düşmektedir. Nüfusun %49,96 erkek, %50,04 kadındır. Bursa'nın ilçesi olan Kestel İlçesi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 75.954 olup, bünyesinde 35 mahalle bulunmaktadır. Soğuksu Mahallesi'nin de en son alınan verilere göre nüfusu 75.954 kişi olup, yıllar bazındaki değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

an R

Tablo 1. Yıllara Göre Soğuksu Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2023	SOĞUKSU MAHALLESİ	215
2022	SOĞUKSU MAHALLESİ	213
2021	SOĞUKSU MAHALLESİ	213
2020	SOĞUKSU MAHALLESİ	210
2019	SOĞUKSU MAHALLESİ	217
2018	SOĞUKSU MAHALLESİ	218
2017	SOĞUKSU MAHALLESİ	184

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan Soğuksu Bursa Yolu Caddesi önemli ulaşım arteridir. Parseller bu yoldan cephe almaktadır. Parsellerin hemen kuzeydoğusunda bir GES alanı ve henüz yapılaşması tamamlanmamış bir konut bölgesi yer almaktadır. Planlama alanı üzerine tanımlanmış fonksiyon çalışma alanıdır. Yapılmak istenen plan değişikliği parsellerin yapı yaklaşma mesafeleri ile ilgili olup nüfus artıran bir plan değişikliği olmadığı için teknik ve sosyal altyapıya ilave bir yük getirmeyecektir.

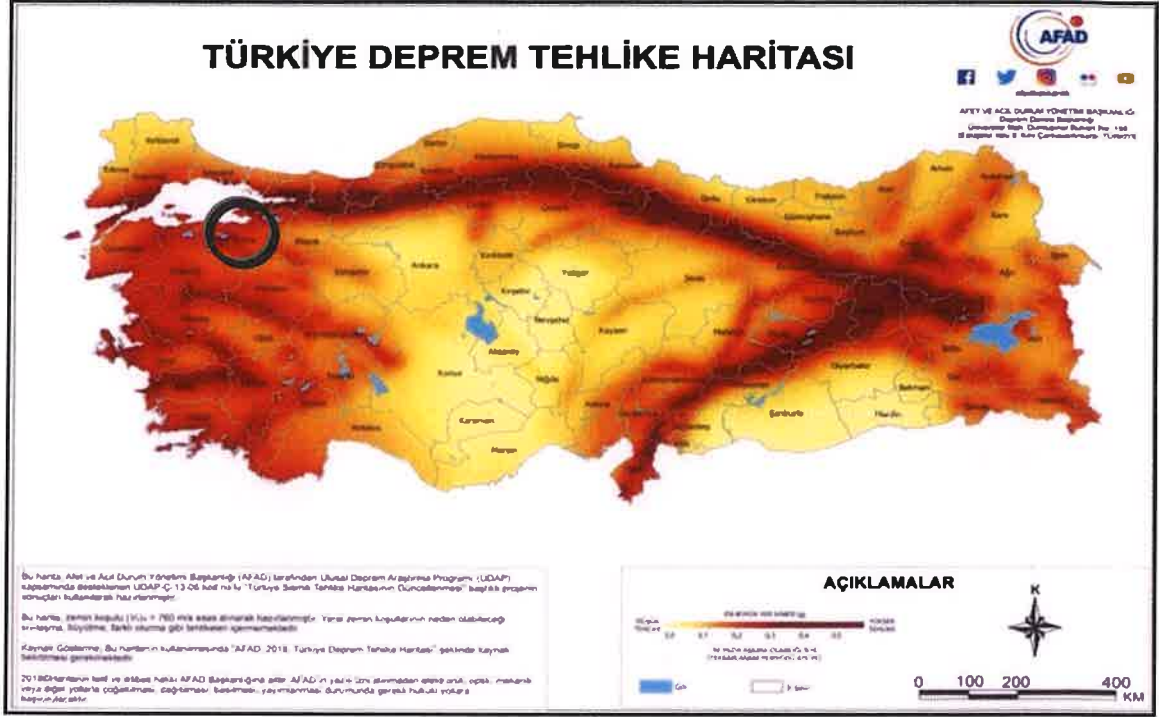
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

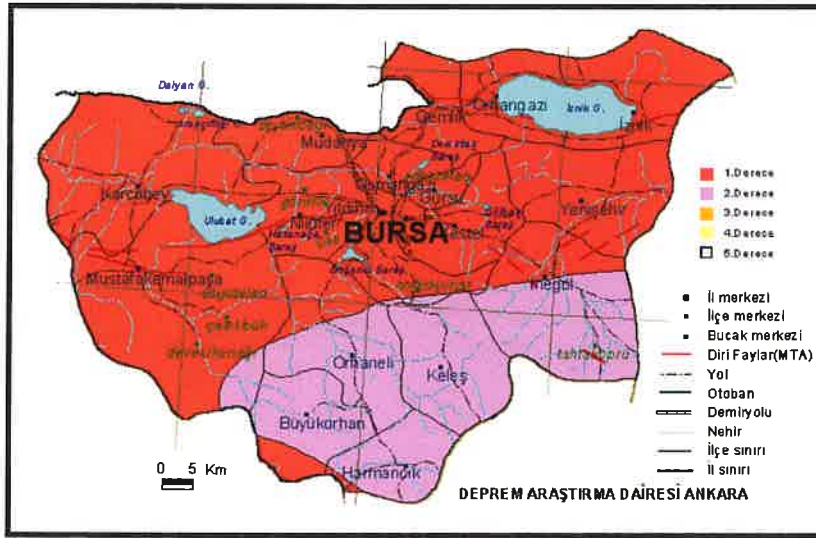
Bursa il bütünüünün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametrelerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.



Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 2. Depremsellik Haritası

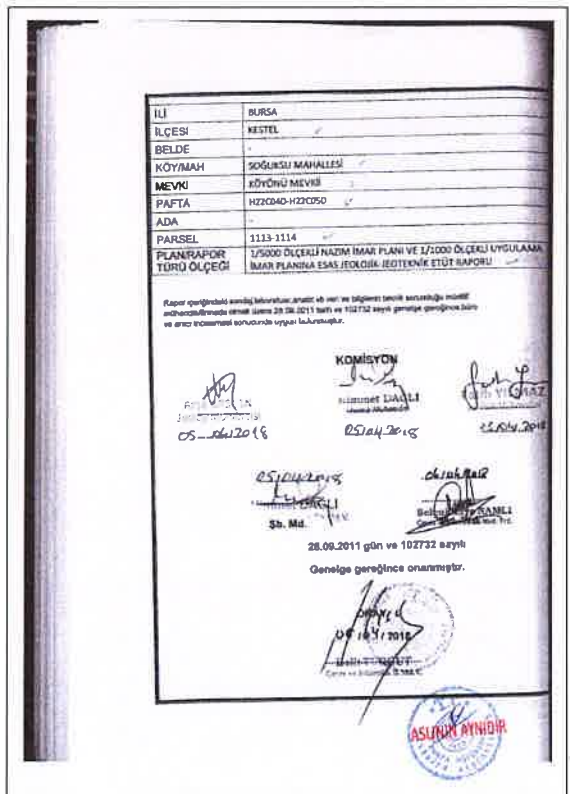
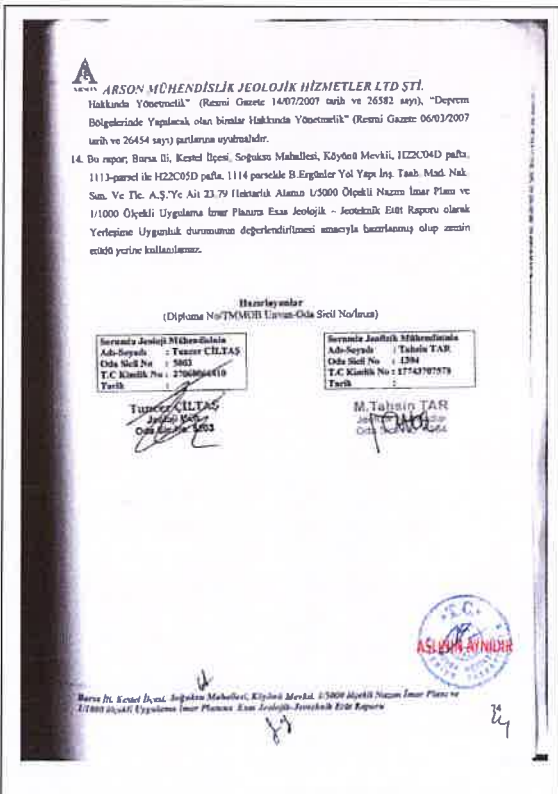
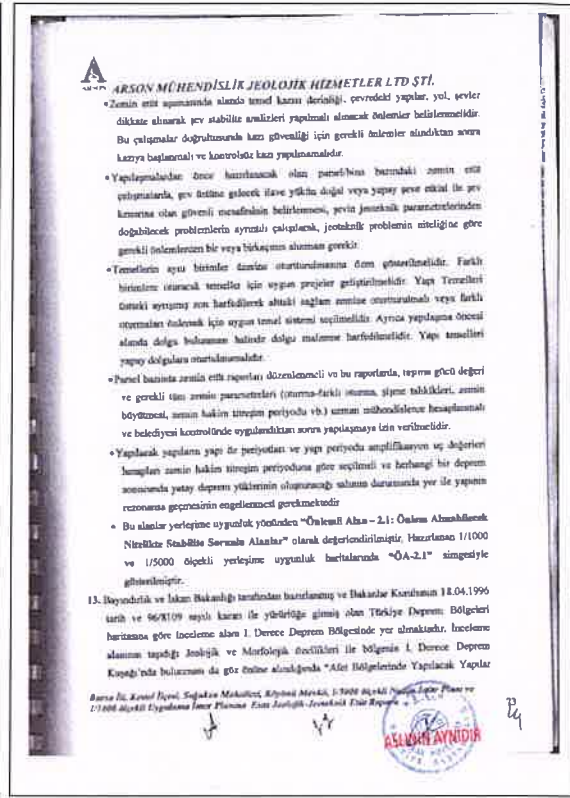
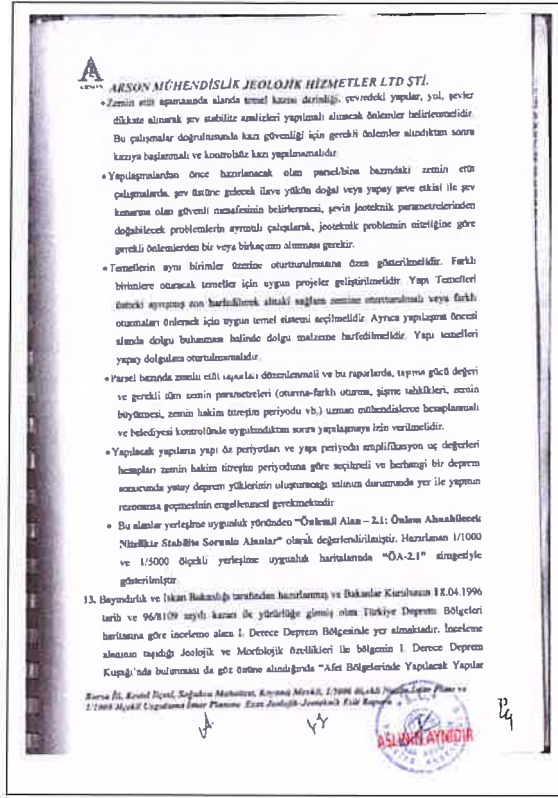


Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu 03.06.2021 tarihinde Bursa Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanmış olup, raporun sonuç ve öneriler bölümü aşağıda verilmiştir. Ayrıca plan notlarına da bu raporun sonuç ve öneriler bölümüne uyulacağına dair plan notu eklenmiştir.

On 72



2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanında, en düşük kot 360m en yüksek kot ise 410m'dir. Planlama alanında kuzey yönünde artan hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının yakın çevresinde eğim genel olarak kuzeye doğru artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı çevresi genel olarak boş durumda olmak ile birlikte parselin kuzeydoğusunda Güneş Enerji Santrali (GES) vardır. Parselin içerisinde ise burada mevcut olan kullanımda konkasör ve asfalt planti tesis alanı bulunmaktadır.

Fotoğraf 1. Planlama Alanına ait arazi fotoğrafları-1

Fotoğraf 2. Planlama Alanına ait arazi fotoğrafları-2



Fotoğraf 3. Planlama Alanına ait arazi fotoğrafları-3



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu Mahallesi, H22C04D3A-3B Pafta, 1038 ada 1-2 nolu parsellerin içerisinde, sağlık koruma bantlarının bulunduğu alanı alan ile planlama alanı kuzeyinde planlama alanından çıkarılan bölümü kapsamaktadır. Planlama alan büyüklüğü yaklaşık toplam 69564.946 m² olup parseller özel mülkiyette kayıtlıdır.

Handwritten signature

2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

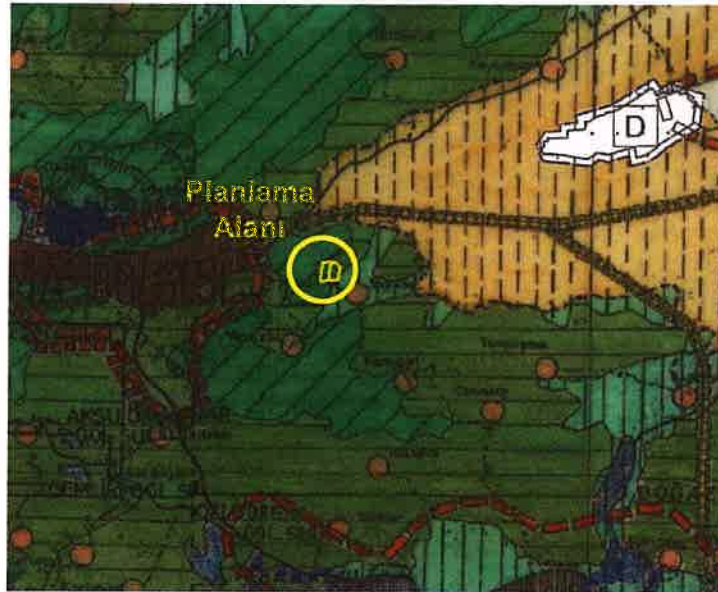
2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu Mahallesi, H22C04D3A-3B Pafta, 1038 ada 1-2 nolu parseller, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Diğer Tarım Alanları" içerisinde yer almaktadır.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; "Diğer Tarım Alanları" ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

3.24. Diğer Tarım Alanları: Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce 1. ve 2. sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır

Harita 1. Planlama alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ait 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu Mahallesi, H22C04D3A-3B Pafta, 1038 ada 1-2 nolu parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Kestel Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Konkasör ve Asfalt Planti Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Onaylı imar planı plan notlarında planlama alanı içerisinde hazır beton üretim tesisleri yapılabileceği ifadesi de yer almaktadır. Parselin yapılaşma koşulları E=0,10'dur.

Harita 4. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Söz konusu alan, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Konkasör ve Asfalt Plantı Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Onaylı imar planı plan notlarında planlama alanı içerisinde hazır beton üretim tesisleri yapılabileceği ifadesi de yer almaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları Emsal:0.10 m, olarak belirtilmiştir. Plan üzerinde gösterilen çekme mesafeleri geçerlidir.

Parsellerin güneydoğusunda, güneyinde bulunan ve cephe alınan yola yakın bölümde Betonarme Prefabrik Yapı Elemanları Tesisi yapılması, parsellerin yapılaşma koşulları ve fonksiyonunda herhangi bir değişiklik yapılmadan parselin güneyinde ve doğusunda bulunan yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik yapılması ve parselin kuzey bölümünde, 4853,162m² alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/11/2017 tarih ve 3547 sayılı kararı ile GES (Güneş Enerji Santrali) amaçlı Nazım ve Uygulama imar planı onaylandığından hareketle buradaki imar hatlarının düzeltilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

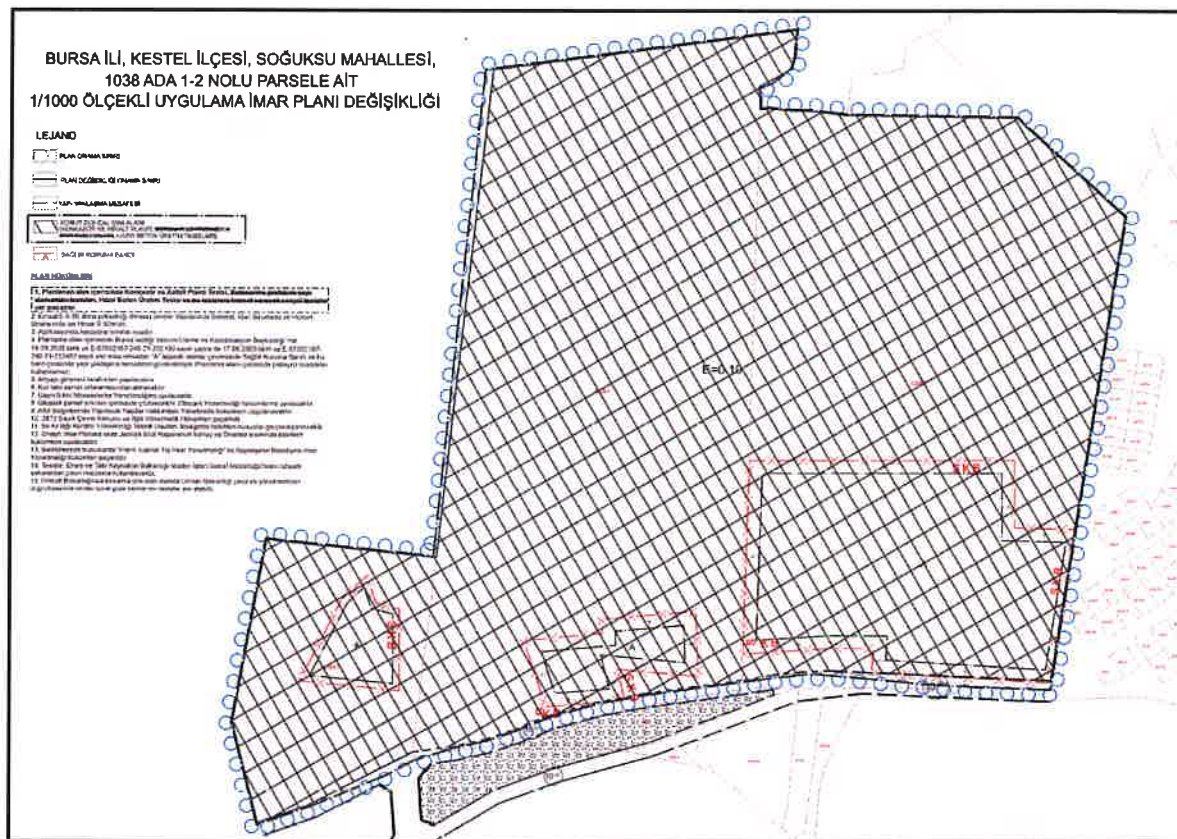
Bu doğrultuda Kestel Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarihli ve 225 sayılı kararıyla uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.07.2025 tarihli ve 970 sayılı kararıyla da değiştirilerek plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliği ile parsel fonksiyonuna Betonarme Prefabrik Yapı Elemanları ve Sosyal Tesis işlevi ilave edilmiştir. İlave edilen bu fonksiyon sebebi ile onaylanan plan değişikliği 14.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı yasanın 12. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 8'inci maddesi gereği değer artış payına konu edilmiştir. Bu işlemler kapsamında; iki yetkili kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporları da dikkate alınarak hazırlanan Kıymet Takdir Komisyonu Raporunda 14.000.000,00TL değer artışı olduğu belirlenmiştir. Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu Mahallesi, 1038 Ada, 1-2 Parsellere Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği teklifinin; belirlenen değer artışı ve değer artış payı, B. ERGÜNLER YOL YAPI İNŞAAT TAAHHÜT MADENCİLİK NAKLİYECİLİK SANAYİ VE TİCARET AŞ'ye 17.03.2026 tarihli yazı ile tebliğ edilmiş, bu yazıya cevaben Kestel Belediyesi'ne iletilen 23.03.2026 tarihli dilekçe ile değer artışının kabul edilmediği bildirilmiştir. Bahsi geçen dilekçede değer artışının kabul edilmediği ve değer artışına sebebiyet veren fonksiyon değişikliği talebinden vazgeçildiği ve İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğine dayanarak planda geriye dönüş işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.



3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Meri plan, kadastro güncellemesi öncesinde sayısallaştırılan kadastro paftaları üzerine çizilmiş olup, planın tatbikinde aplike edilecek kadastro sınırları esas tutulduğunda alan büyüklüğü fiili durumda küçülecek olup, geriye dönüş amacıyla hazırlanan plan değişikliğinde ise imar hatları güncellenen kadastro hatları ve komşu imar planları esas tutulduğunda alan büyüklüğü net olarak hesap edilmiştir.

Harita 5. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo 2: Planlama Alanının Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM ALAN	Konut Dışı Çalışma Alanı	Yol Alanı	TOPLAM
ONAYLI İMAR PLANI	259425,84 m ²	-	259425,84 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI	258.199,47 m ²	575,19 m ²	259425,84 m ²

3.3. PLAN NOTLARI

1. Planlanan alan içerisinde Konkasör ve Asfalt Planti Tesisi, Betonarme prefabrik yapı elemanları tesisleri, Hazır Beton Üretim Tesisi ve bu tesislere hizmet verecek sosyal tesisler yer alacaktır.

Q72