KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KESTEL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
254 ADA 19 NOLU PARSEL VE GÜNEYİNDEKİ ALAN İLE
243 ADA 18 NOLU PARSEL, GÜNEYİ VE BATISINDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dis No: TC173 Oda Sicil No: 254 KENTSEL PLANLAMA Proje Tasarım Gıda ve Tanım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti. Cumhuriyet Mh.Nilüfer Harun Cd.Selin Sitesi B Blok No:150 Kat:1 Daire:2 Nilüfer/BURSA Tel/Faks:0224 220 55 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com Nilüfer V.D. 544 004 7170	
Sevil BAŞARAN Katip Üye	Mehmet MITIOĞLU Katip Üye
Kestel Belediye Meclisi'nin 02/04/2026 tarih ve 61 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 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: 7
2.3. Ulaşım: 7
2.4. İklimlendirme: 7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ 8
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ 8

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, Vanimehmet Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu alanlar Bursa kent merkezine yaklaşık 13km mesafede yer almaktadırlar.

254 ada, 19 nolu parselde planlanan trafo alanı kuzeyindeki Kestel Kalesi'ne yaklaşık 380m, kuzeybatısındaki Kestel Belediyesi'ne yaklaşık 310m, doğusundaki Kestel Olimpik Buz Pistine ise 700m mesafededir. Söz konusu alana ulaşım güneyindeki Ertan Sokak'tan sağlanmaktadır.

243 ada, 18 nolu parsel, güneyi ve batısında planlanan alanlar kuzeyindeki Kestel Kalesi'ne yaklaşık 500m, kuzeybatısındaki Kestel Belediyesi'ne yaklaşık 560m,

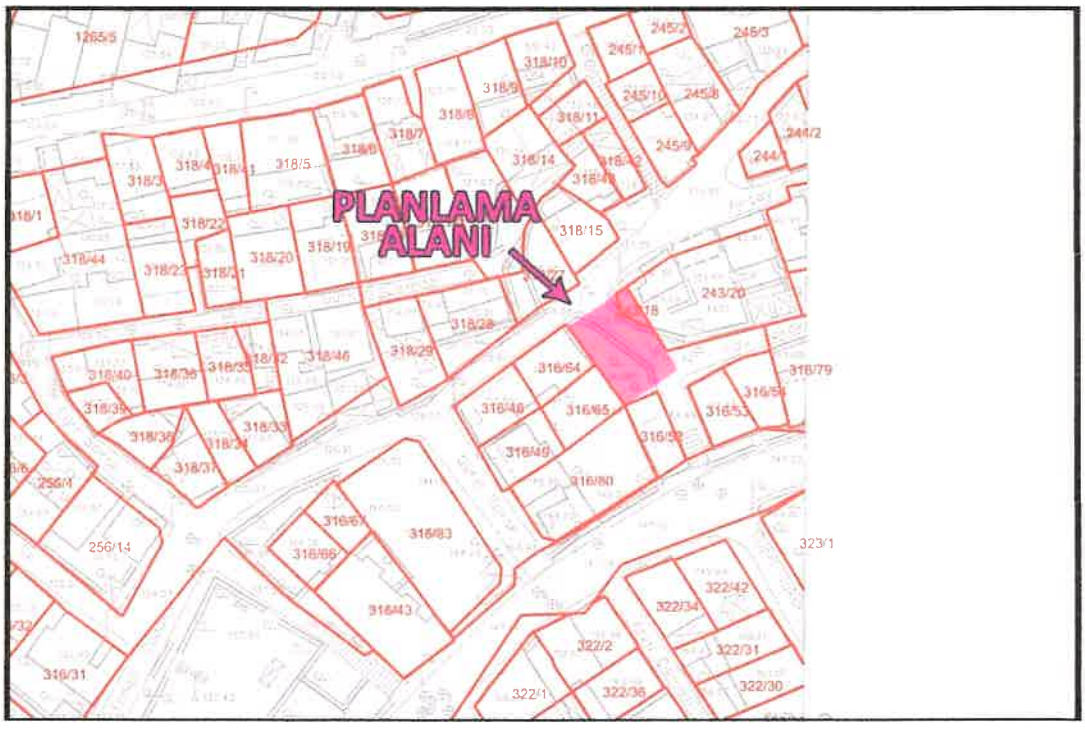
doğusundaki Kestel Olimpik Buz Pistine ise 450m mesafededir. Söz konusu alana ulaşım güneyindeki Hilal Caddesi'nden sağlanmaktadır.

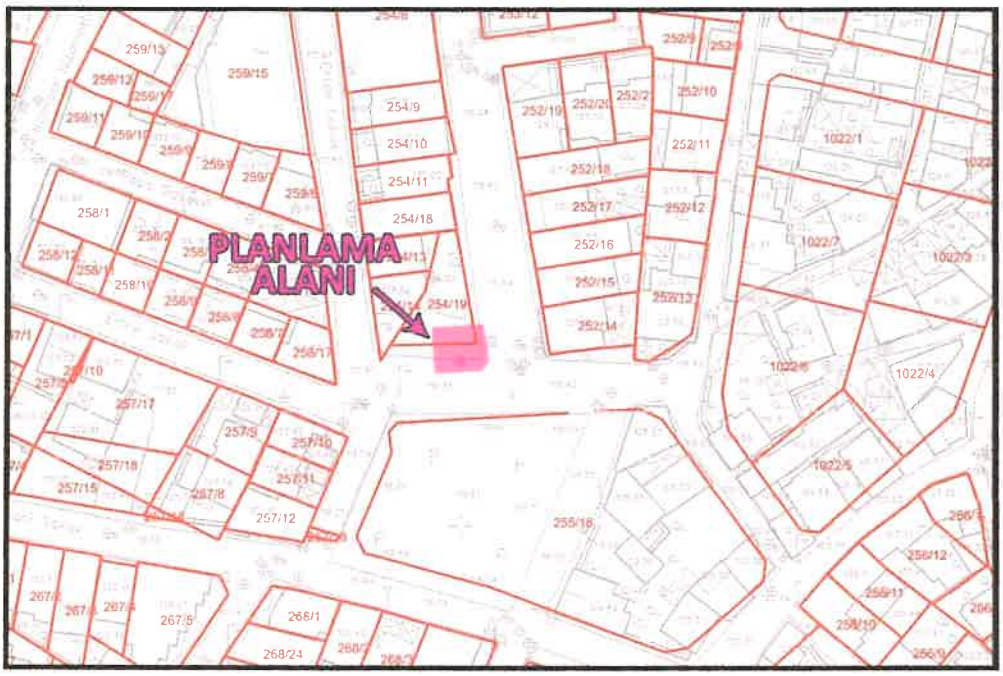


Planlama Alanı Konumu

1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu 254 ada, 19 nolu parsel ve 243 ada, 18 nolu parselin mülkiyeti Kestel Belediyesi'ne aittir.





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.



Planlama Alanlarının Yakın Konumu





Planlama Alanlarına Ait Fotoğraf

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 (ağırlıkla Bulgaristan) göç edenler oluşturmaktadır.

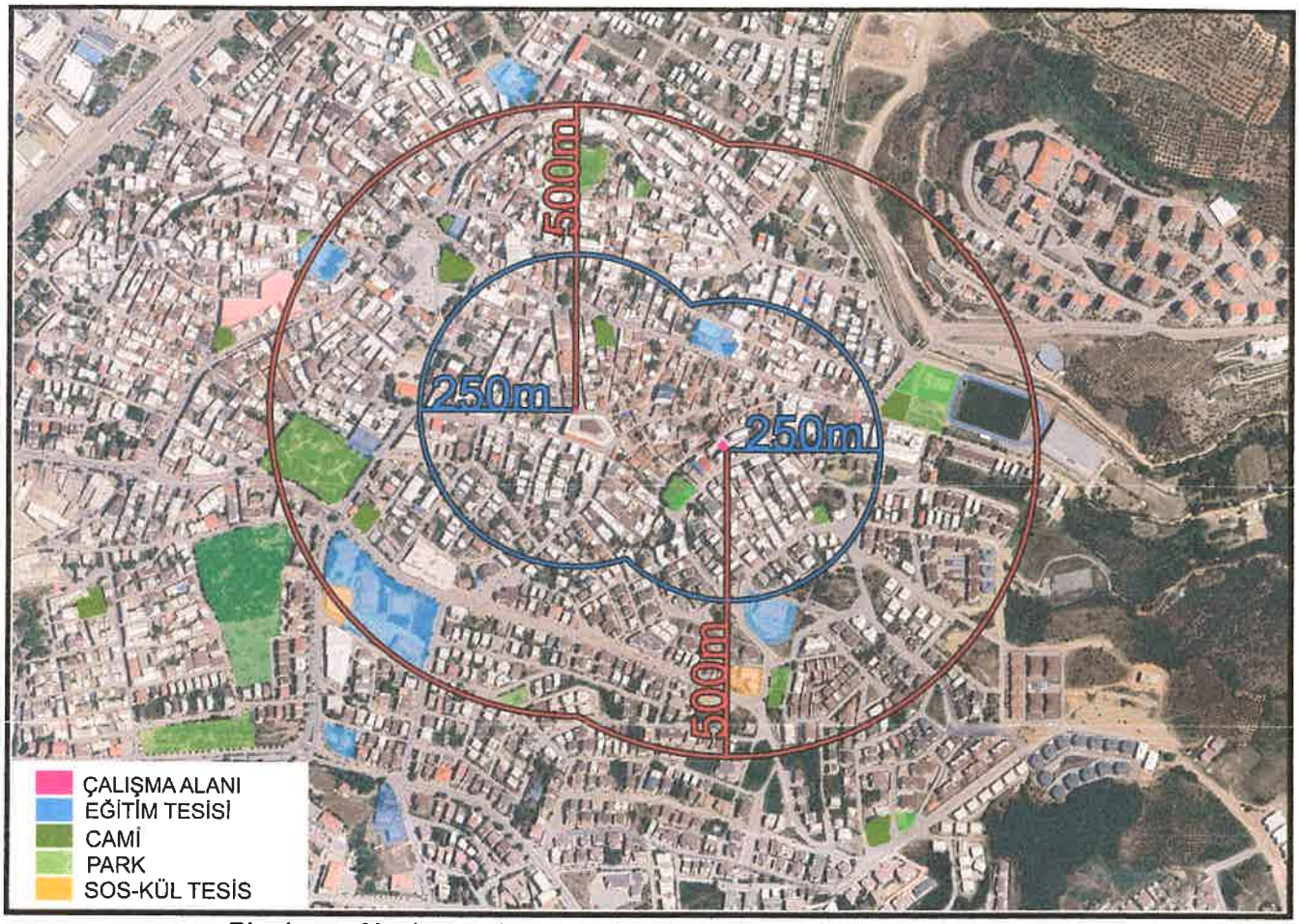
Kestel İlçesi'nin nüfusu 2025 yılına göre 77.374 kişidir. Bu nüfusun 38.808'i erkek ve 38.566'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %49,8'i erkek, %50,2'si kadındır.

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

2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 2 adet cami ve 1 adet park alanı, 1 adet spor tesisi ve1 adet eğitim tesisi mevcuttur.

Planlama alanlarının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 4 adet cami, 4 adet eğitim tesisi, 6 adet park, 2 adet sosyo-kültürel tesis ve 2 adet idari tesis mevcuttur.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

Planlanan trafo alanına ulaşım Ertan Sokak'tan, ilave edilen yeşil alana ulaşım ise Hilal Caddesi'nden 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.

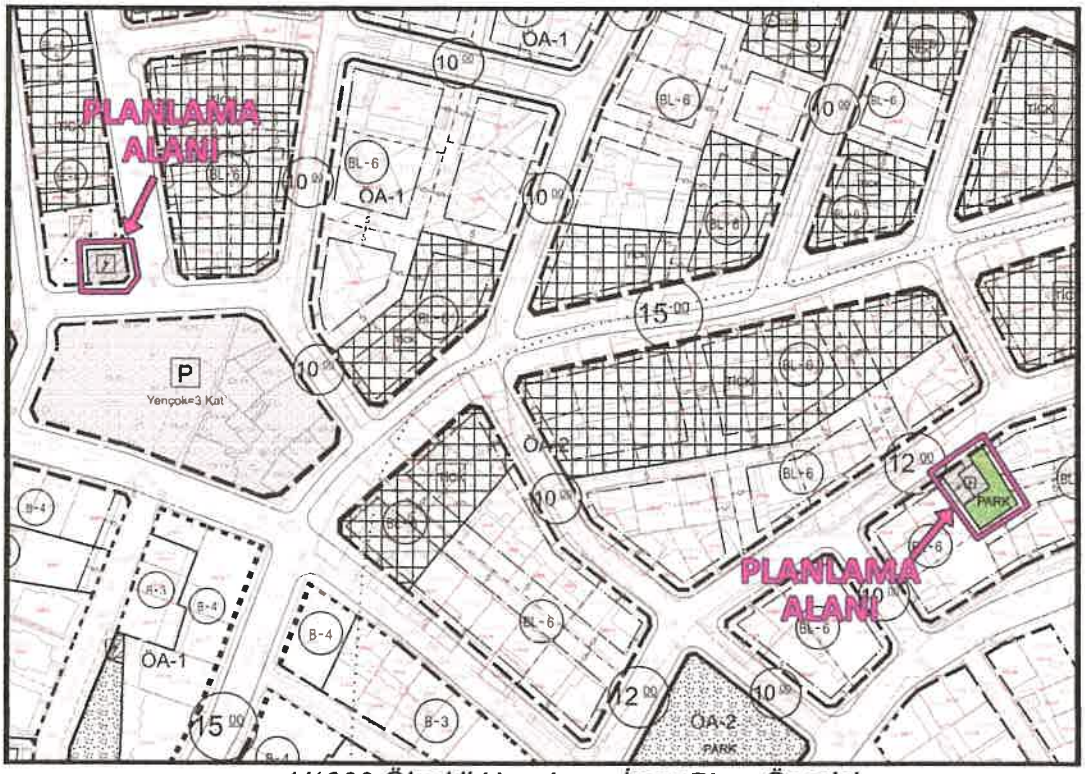
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle; Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 254 ada, 19 nolu parsel ve güneyindeki alanda 113m^2 yüzölçümünde bir adet trafo alanı ayrılmıştır.
Ayrıca Vanimehmet Mahallesi 243 ada 18 nolu parselin batısındaki tescil harici konut alanında, kuzeyinden cephe aldığı 12m'lik taşıt yolundan 3m, batısındaki konut alanından 4m çekme mesafesi bırakılarak 101m^2 yüzölçümünde bir adet trafo alanı daha ayrılmıştır.

Azalan yeşil alana karşılık 243 ada 18 nolu parsel güneyi ve batısındaki tescil harici alanda 155m^2 yüzölçümünde yeşil alan planlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Trafo Alanı	--	214
Spor Tesisi	113	--
Tescil Harici Alan	256	--
Park Alanı	--	155
Toplam	**369**	**369**



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Bilgilerinize arz ederim.