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

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dip.No: 10173 Oda Sicil No: 2[illegible] KENTSEL PLANLAMA Proje Taşın.Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti. Cumhuriyet Mh.Nilüfer Hatun 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. **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. Morfolojik Yapı 7
2.5. **ARAZİ KULLANIMI** 7
2.6. **PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ** 8
2.7. **YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI** 10
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP 10
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 11
3. **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ** 11
3.1. **PLANLAMANIN GEREKÇESİ** 11
3.2. **PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER** 11
3.3. **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI** 12

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, Vanimehmet Mahallesi, 254 ada, 19 nolu parsel ve güneyinde ve 243 ada, 18 nolu parselin batısında planlanan trafo alanı ile 243 ada, 18 nolu parsel, güneyi ve batısında ilave edilen yeşil alanı 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, 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

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, Barakfakhi 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.

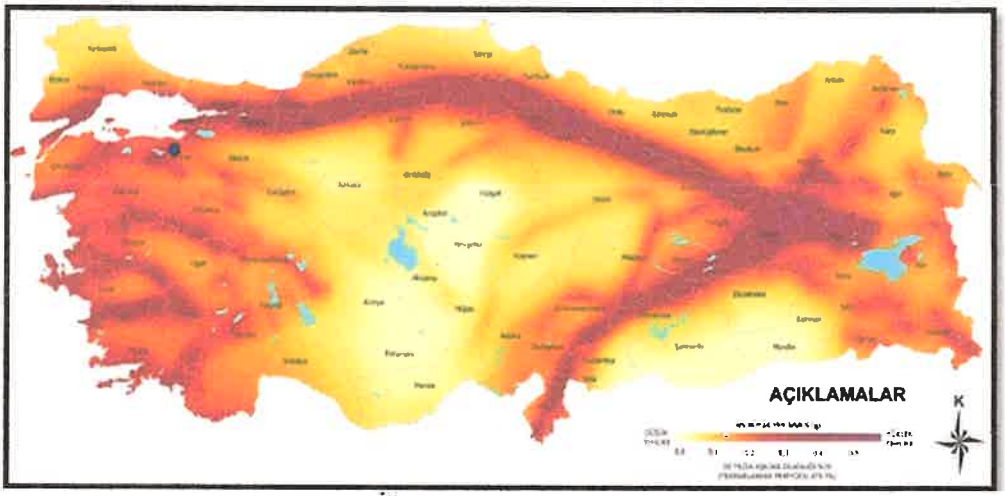
Dış mekân süs bitkileri ve meyve fidancılığı İlçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. İlçede 1942 yılından itibaren başlayan meyve fidanı üretimi ile 20 yıl önce başlayan dış mekân süs bitkileri üretimi tüm Türkiye pazarında satılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

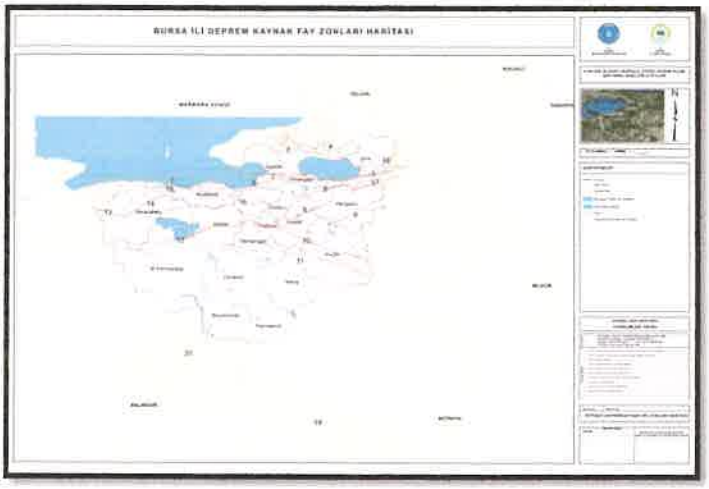
Hazırlanan planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanlarının yaklaşık 12km doğusunda Gölbaşı Göleti yer almaktadır. Alanların güneyinde Uludağ yamaçları yükselmektedir.

2.4.2.1. Eğim ve Yönelim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan 254 ada, 19 nolu parselin ortalama kot değeri 118m, 243 ada, 18 nolu parsel, güneyi ve batısında planlanan alanların ortalama kot değeri ise 138m'dir. Eğim değerleri kuzeybatıdan güneydoğu yönüne doğru artmaktadır.

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

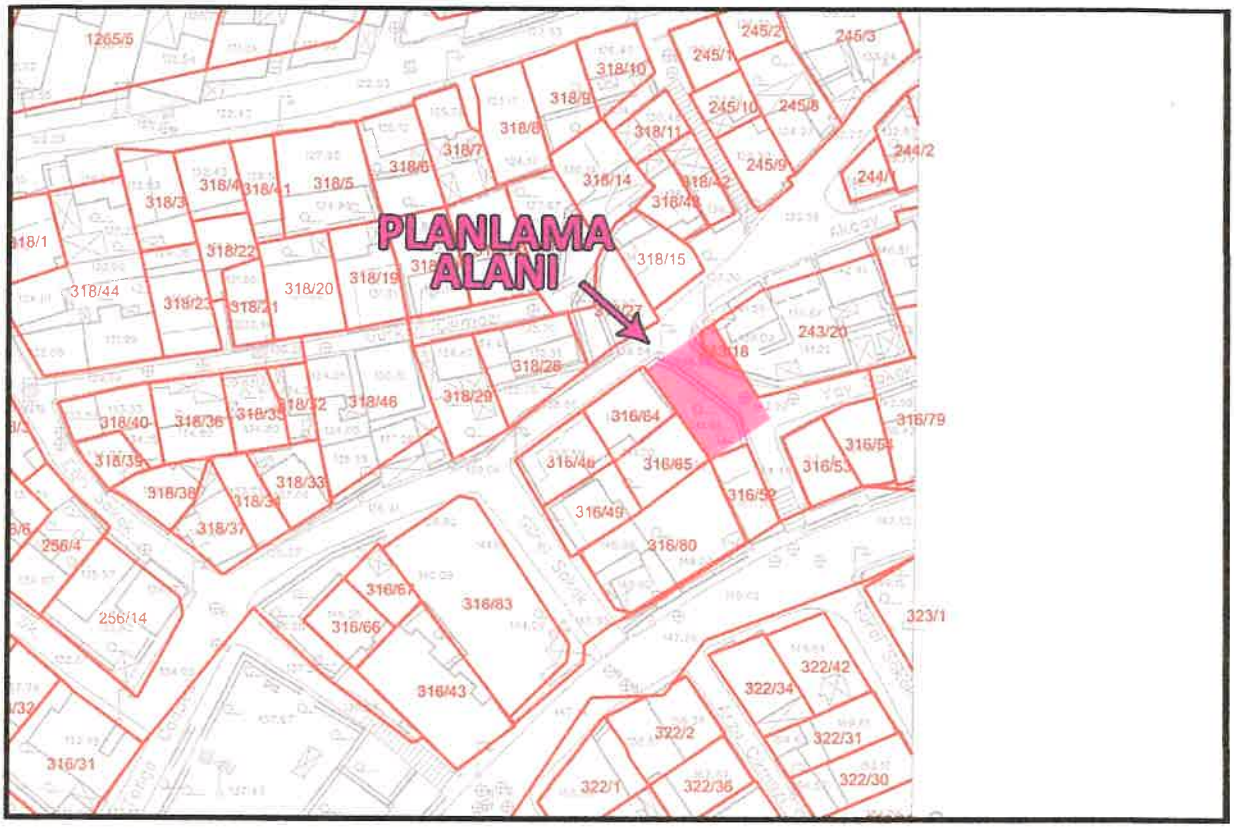


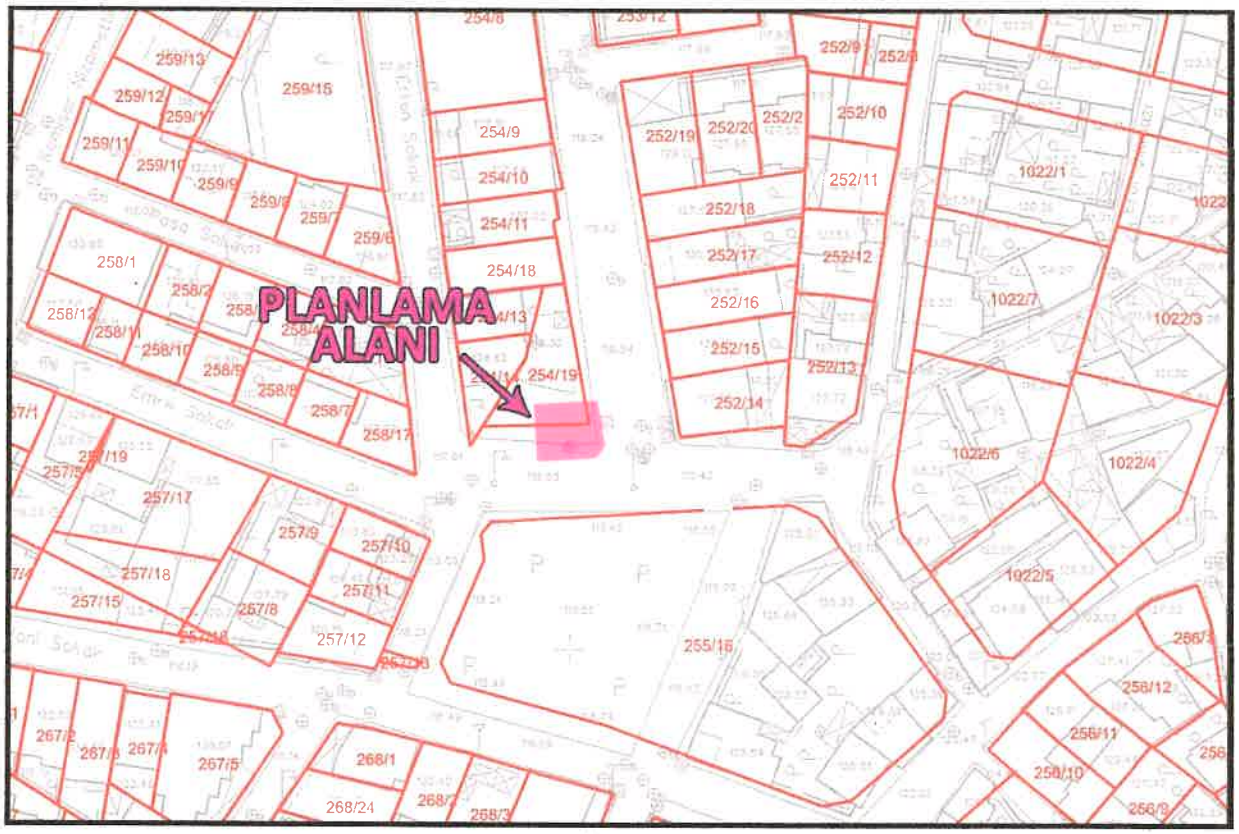


Planlama Alanlarına Ait Fotoğraf

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

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



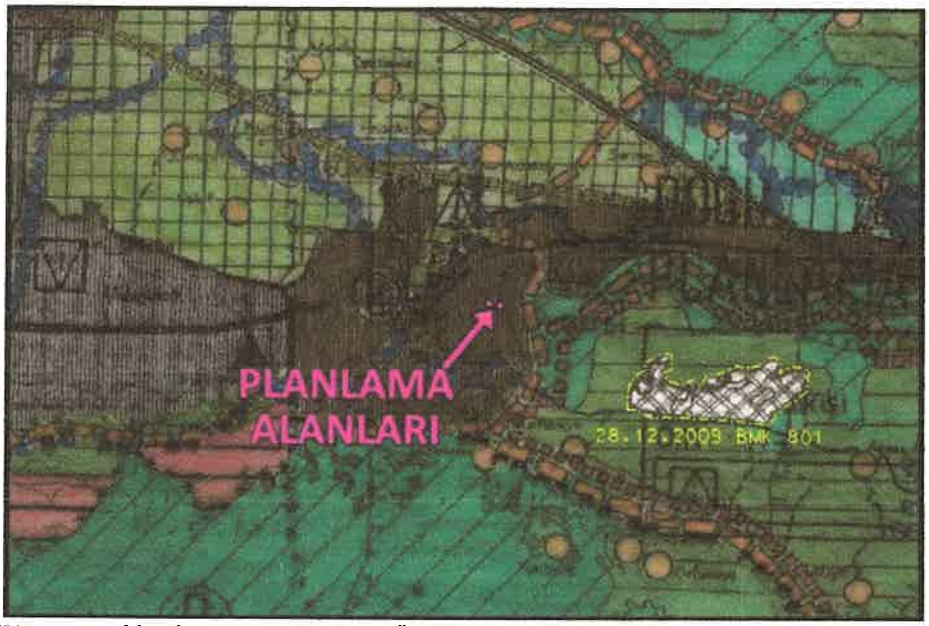


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

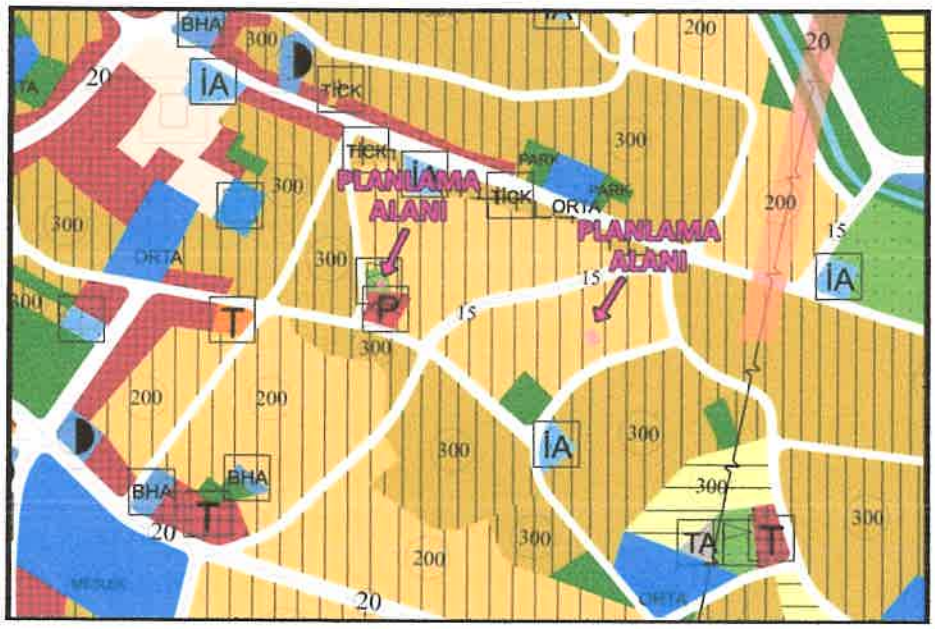
Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında *"Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar"da kalmaktadır.*



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

2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

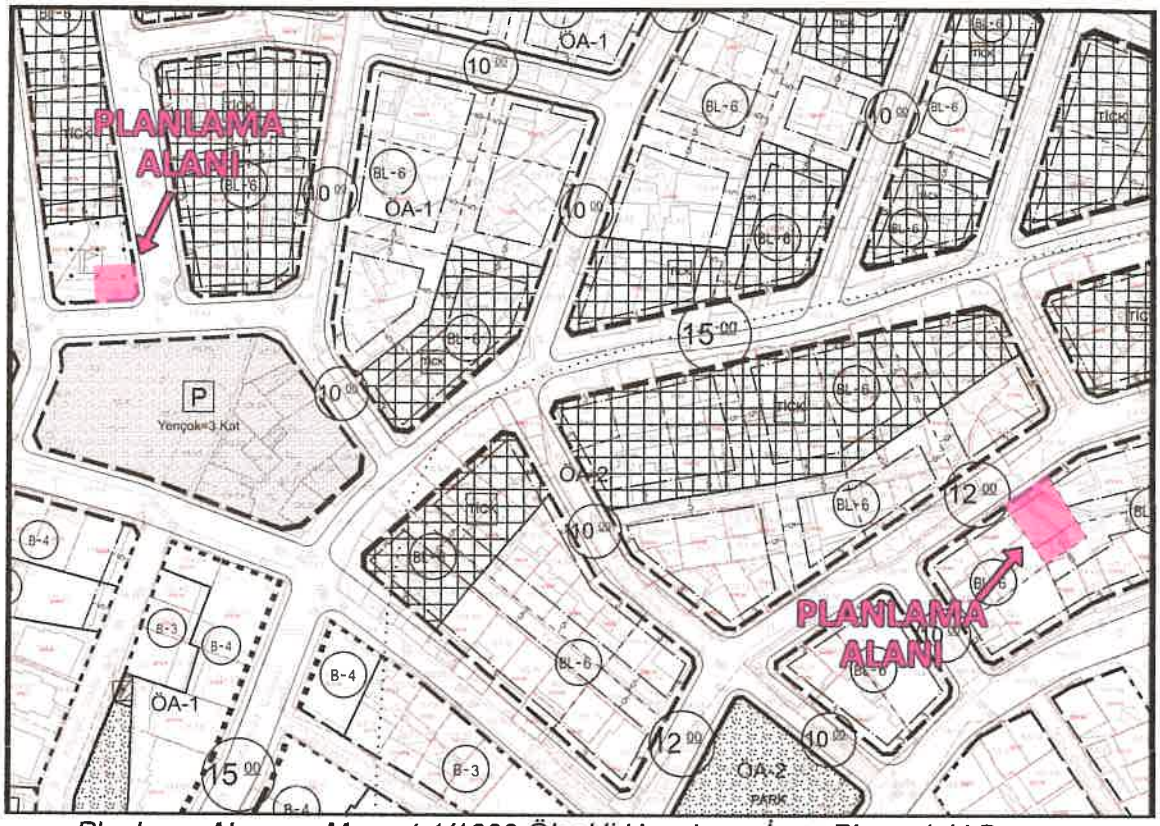
254 ada, 19 nolu parsel onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda *"Spor Tesisi Alanı"* nda, 243 ada, 18 nolu parsel ve batısındaki alan ise *"200k/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda"* kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

254 ada, 19 nolu parselde planlanan trafo alanı, 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı'nda *"Spor Tesisi Alanı" nda,* 243 ada, 18 nolu parsel, güneyi ve batısındaki tescil harici alanda trafo alanı ve yeşil alan olarak planlanan alanlar ise *"BL-6 Konut Alanı'nda" nda* kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

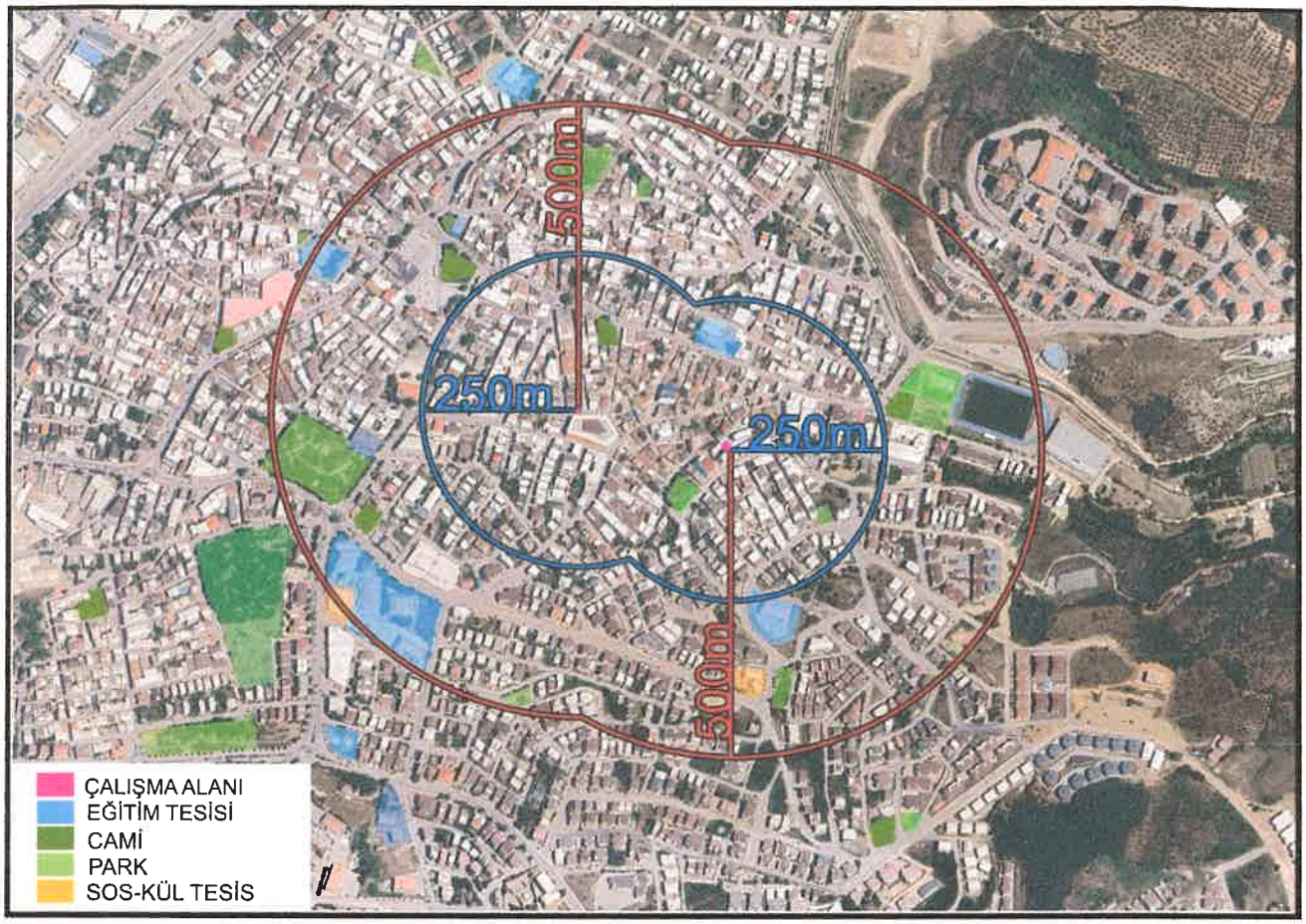
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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, 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

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle;

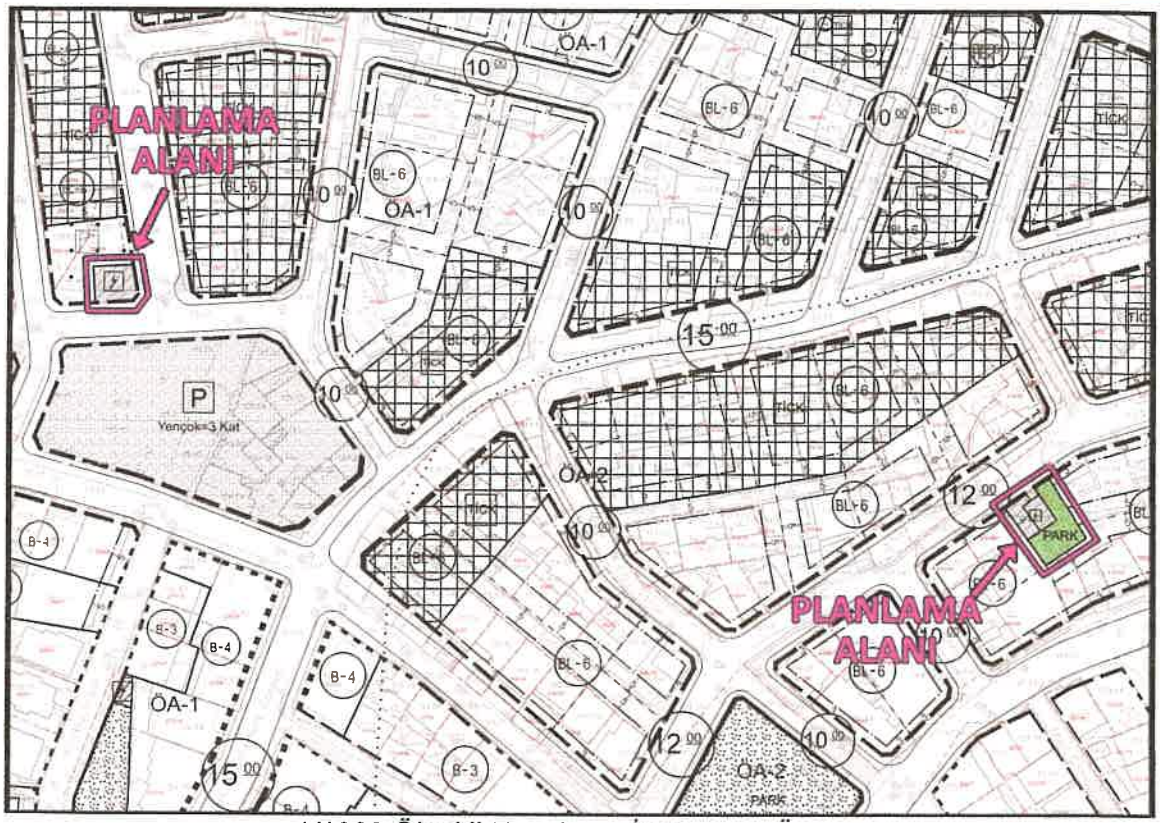
Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 254 ada, 19 nolu parsel ve güneyindeki alanda 113m^2 yüzölçümünde bir adet trafo alanı ayrılmıştır.

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

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.