



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
BARAKFAKİH MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARINA
İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

ASA ETÜD-DANISMANLIK-İNŞAAT
MOBİL YAŞAM ve TİC.LTD.ŞTİ.
İMAR - PLANLAMA Başlıcaşısı Mah. Nişan Sk. Üpus by
Aptullah AYKANAT Bursa İş. Mkt. No: 3 İç Kapı No:11
Şehir Plancısı Osmangazi / BURSA
Oda Sic.No:1361
TEL:0 224 411 195 11 OSMANGAZI V.D. No: 0860465421

TURGUT YALIKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sic.No: 2711 Oda Sic.No: 15347
Dip. No: 1712981
Koruk Mah. Murat Sk. No: 43 Kat:1
Tel: 0 224 224 5975 Faks: 0 224 234 00 40 BURSA

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
02/10/2025 tarih ve 156 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

İsmail AYDIN
Meclis I. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/01/2026 tarih ve 40 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih mahallesi hudutlarında meri imar planı bulunan yaklaşık 75 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Revizyon uygulama imar planına ait üst kademe nazım imar planları olan Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi, İlişkin 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1588 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 Ölçekli Barakfakih Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1589 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının 05.12.2023-03.01.2024 tarihleri arasında askıya çıkartılan nazım imar planlarına bu süre zarfında itirazda bulunan olmamış ve nazım imar planları kesinleşmiştir.

Müteakiben Kestel Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı ile uygun görülen; 1/1000 ölçekli Barakfakih Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1595 sayılı kararı ile ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca onaylanmıştır.

Onaylanan revizyon uygulama imar planı, 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesi gereği 06.12.2023- 05.01.2024 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır. Askı süresinde yapılan itirazlar, İmar Komisyonunca incelenmiş ve Kestel Belediyesi itirazları dahil 28 itiraz, 04.11.2024 tarihli ve 196 sayılı Kestel Belediyesi Meclisi Kararı ile karara bağlanmıştır.

Müteakiben Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.05.2025 tarihli ve 506 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Barakfakih Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinin 05.06.2025-04.07.2025 tarihleri arasında ikinci kes askıya çıkartılmıştır. Askı ilan süresi içerisinde Plan Değişikliklerine yapılan 2 itiraz, Kestel Belediye Meclisinin 02.09.2025 tarihli ve 122 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olup İmar Komisyonu Üyeleri 15.09.2025, 22.09.2024 ve 24.09.2024 tarihlerinde toplanarak, yapılan 2 adet askı itirazını inceleyerek raporunu hazırlanmış olup, hazırlanan rapor doğrultusunda Kestel Belediye Meclisi itirazları karara bağlamıştır.

Üste belirtilen hususlar doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Kestel Belediye Meclisince kabul edilen itirazların revizyon imar planına işlenmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi'nde 1/1000 ölçekli halihazır haritanın H22-C-01-B-4-D, H22-C-01-B-4-C, H22-C-01-A-3-B, H22-C-01-B-4-A, H22-C-01-B-4-B, H22-C-01-A-2-C, H22-C-01-B-1-D, H22-C-01-B-1-C, H22-C-01-A-3-C paftalarında,

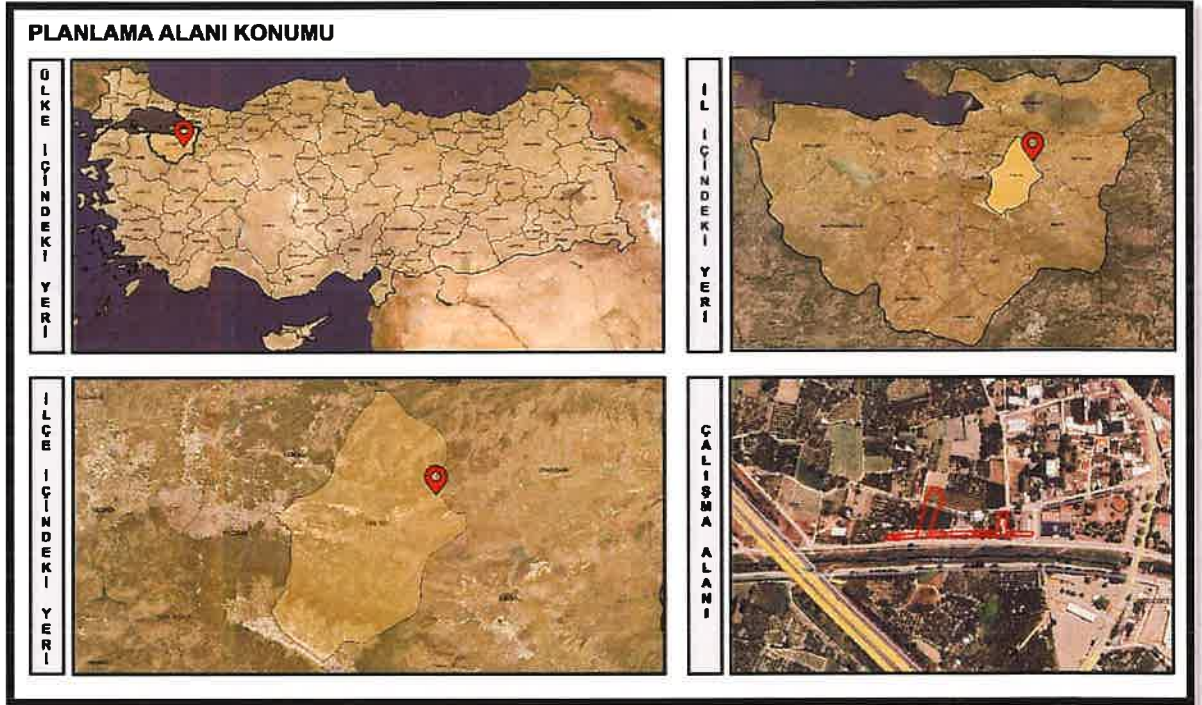
X= 4 455 000- 4 456 500,

Y= 437 500- 439 500, koordinatları arasında kalan yaklaşık 75 hektarlık bir alandır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Barakfakih Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu "40°14'0.98" Kuzey ve "29°16'39.72" Doğu koordinatlarında, Bursa-İnegöl karayolunun 4 kilometre kuzeyinde, Kestel ilçe merkezinden 7 kilometre, Bursa il merkezinin yaklaşık 21 km doğusunda, Uludağ'ın kuzeyinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Uydu Görüntüsü



2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.2.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında "Merkez Planlama Bölgesi"nde kalan alan, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 2)

JA

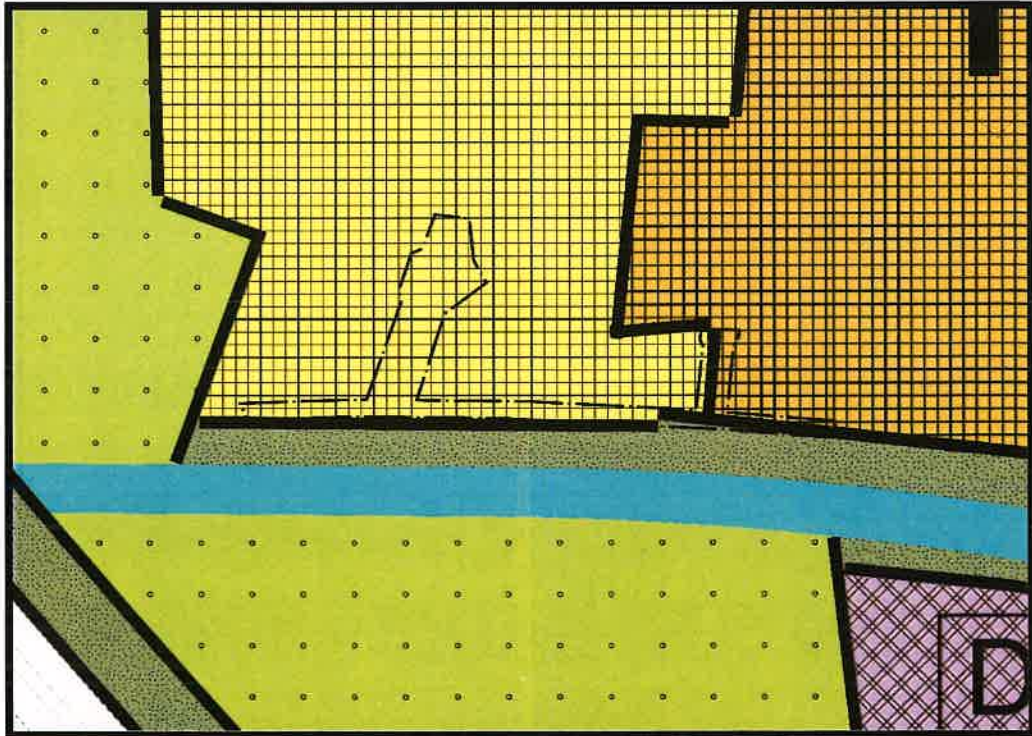
Şekil-2 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.7.2 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 tarihli ve 1588 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli meri Nazım İmar Planında orta yoğunlukta "Gelişme Konut Alanı" "Mevcut konut Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 3)

Şekil-3 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.

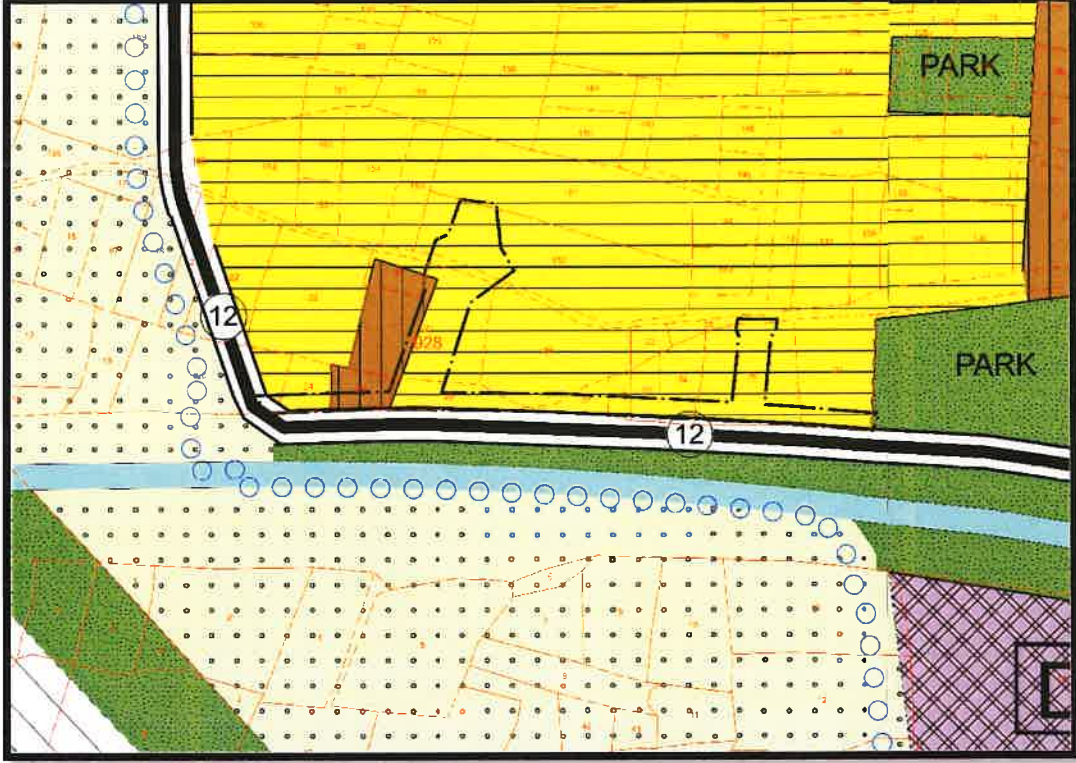


17

2.7.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu alan Bursa Büyükşehir Belediye'sinin 21.11.2023 tarihli ve 1589 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu (200 Kişi/Ha) "Gelişme Konut Alanı", düşük yoğunluklu (100 Kişi/Ha) "Mevcut konut Alanı" ve "Park ve Yeşil Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

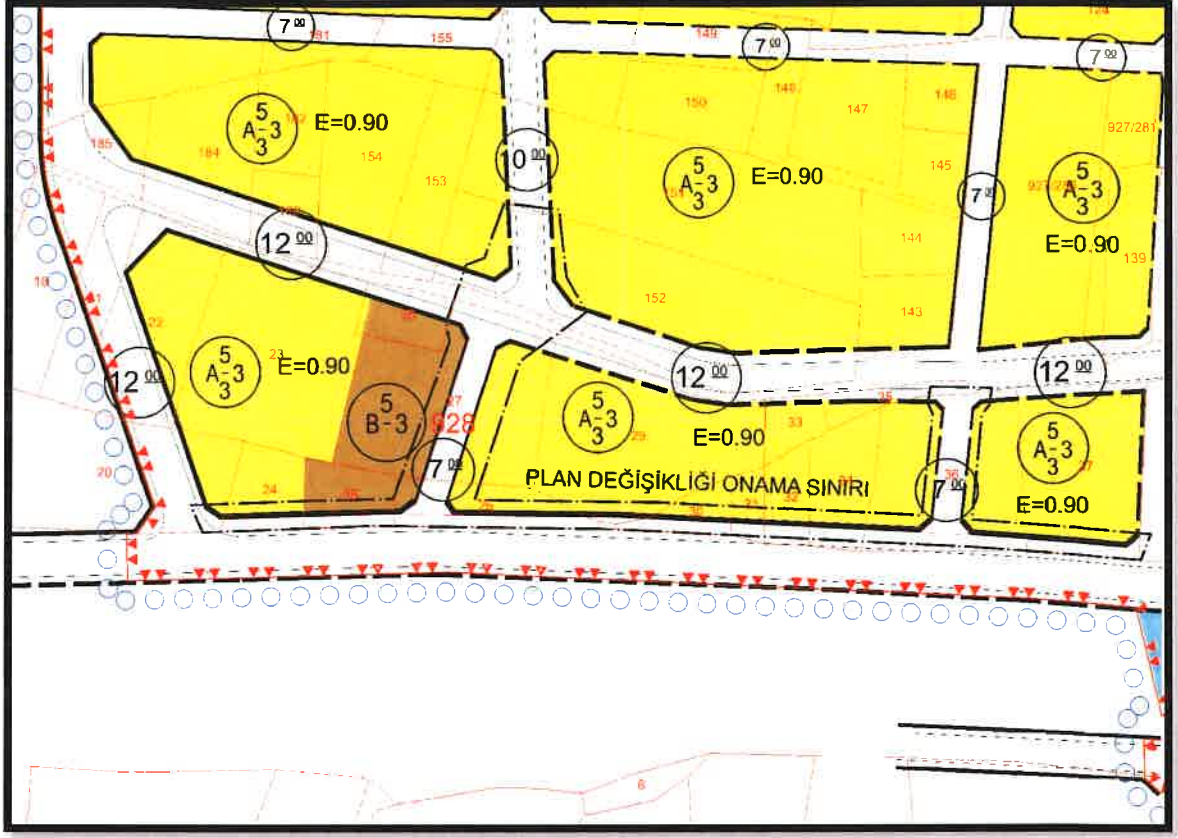
Şekil-4 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya Barakfakih Mahallesinin, Kestel Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2023 tarihli ve 1595 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Barakfakih Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında konut alanları ayırık nizam 3 kat yapılaşma düzeninde, yapı yaklaşma mesafeleri yola cepheli kısımlarda 5 metre, komşu parselde cepheli kısımlarda 3 metre, Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.30 ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 0,90 olarak planlıdır. Meskun konut alanları ise bitişik nizam 3 kat "Konut Alanı"nda kalmaktadır. (Bkz. Şekil 5)

Şekil-5 Meri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi hudutlarında Planlı Alan İlan Edilen yaklaşık 75 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Amaç ve Kapsam Başlığı altında belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alana ilişkin 02.09.2025 tarihli ve 122 sayılı Kestel Belediyesi Meclisi Kararı ile havale edilen gündem maddesi doğrultusunda İmar Komisyonunca gerekli inceleme ve değerlendirmeler yapıldığından ek ilave analiz çalışması yapılmamıştır.

3.3. PLAN KARARLARI

Revizyon uygulama imar planına askı süresinde gelen itirazlar, Kestel Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilmiş, aşağıda belirtilen gerekçelerle karara bağlanmış ve bu kararlar Kestel Belediye Meclisince aynen kabul edilmiştir.

Handwritten signature

İtiraz-1

İtiraz; Fikret ÇETİN, Barakfakih Mahallesi, 928 ada, 36 parseli ikiye bölen yol nedeniyle taşınmazın bütün olarak kullanımı mümkün olmadığından 7m en kesitli yaya yolunun kaldırılması için itiraz etmektedir.

Karar; “Uygulama imar planında Gelişme Konut Alanında ve yolda kalan 928 ada 36 parselin parselasyon neticesinde dahi ayrı iki parsel oluşması söz konusu olduğundan Fikret ÇETİN'in itirazının kabul edilerek 7m en kesitli yaya yolunun kaldırılarak Gelişme Konut Alanı olarak planlanması, güneydeki yolun; Park Alanından plan onama sınırına kadar ki hat boyunca toplam konut alanı büyüklüğü değişmeyecek şekilde genişletilmesi oybirliği ile uygun görülmüş.” ifadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin düzenleme yapılmıştır.

İtiraz-2

İtiraz; Ferhat YAŞA, Barakfakih Mahallesi, 948 ada 1 parsel (Eski: 109 ada 1 parsel), 949 ada 16 parsel (Eski: 667 parsel), 949 ada 15 parsel (Eski: 668 parsel) numaralı taşınmazlar yeşil alandan çıkartılması için itiraz etmektedir.

Karar; “İlana çıkartılan plan değişikliği kapsamında yer almaması sebebiyle 948 ada 1 parsel ve 949 ada 16 parselin değerlendirmeye alınmaması; ilana çıkartılan plan değişikliği kapsamında yer alan ve Park Alanı ile yolda kalan 949 ada 15 parselin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereği yapılacak parselasyon neticesinde düzenleme ortaklık payından arta kalan alan özel mülkiyete konu alandan verileceğinden Ferhat YAŞA'nın itirazı oybirliği ile uygun görülmemiştir.” ifadesi gereğince plan değişikliği teklifinde itiraza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

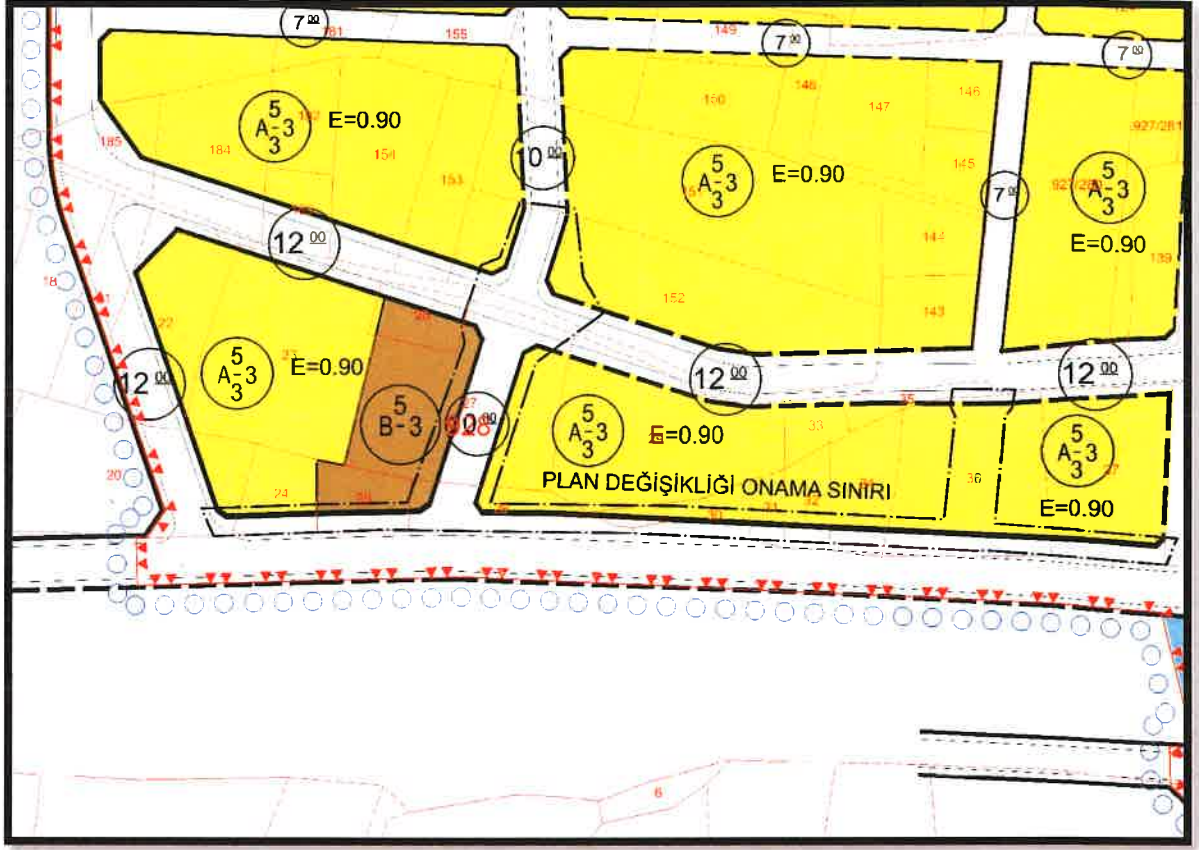
Ayrıca trafik güvenliği ve sürekliliğin korunması için plan üzerinde olduğu gibi 7 metrelik yolun genişleterek 10 metre yol olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği ile aşağıda (Tablo-5 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu) görüldüğü üzere konut alanında herhangi bir artış olmamıştır.

Yapılan plan değişikliği kapsamında, nüfus, yapı yoğunluğu ile sosyal ve teknik altyapı alanlarında değişiklik olmadığından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesi 7. fıkrasında belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu hazırlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Plan gösterimi “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri” ne uygun olarak düzenlenmiştir.

Şekil-7 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu değişikliği



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-5 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

KULLANIM TÜRÜ	REVİZYON PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
KONUT	25.89	0	-25.89
GELİŞME KONUT	415.48	441.42	+25.94
YOL	1116.49	1116.44	-0.05
TOPLAM	1557.86	1557.86	0

412