KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, VANİMEHMET MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KESTEL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
352 ADA 1 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
367 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dip No: 10173 Oda Sicil No: 254 KENTSEL PLANLAMA Proje Taşarı Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti. Cumhuriyet Mh.Nilüfer Hatun Cd.Selin Sitesi B Blok No:19/3 Kat:1 Daire:2 Nilüfer/BURSA Tel/Faks:0224 220 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com Nilüfer V.D. 544 004 7170	
Sevil Başaran Katip Üye	Mehmet Mıtıoğlu Katip Üye
Kestel Belediye Meclisi'nin 02/04/2026 tarih ve 59 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Ferhat ERDİL Kestel Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/10/2026 tarih ve 1070 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediyesi Başkan Vekili

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER 3
1.1. Planlama Alanının Konumu 4
1.2. Mülkiyet Durumu 4
1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi: 4
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE 6
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu: 7
2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu: 7
2.3. Ulaşım: 7
2.4. İklimlendirme: 8
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ 8
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ 9

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Bursa, Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 352 ada 1 nolu parselin doğusunda planlanan trafo alanı ile 367 ada 3 nolu parselin güneydoğusunda ilave edilen yeşil alanı kapsamaktadır.

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

2. 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

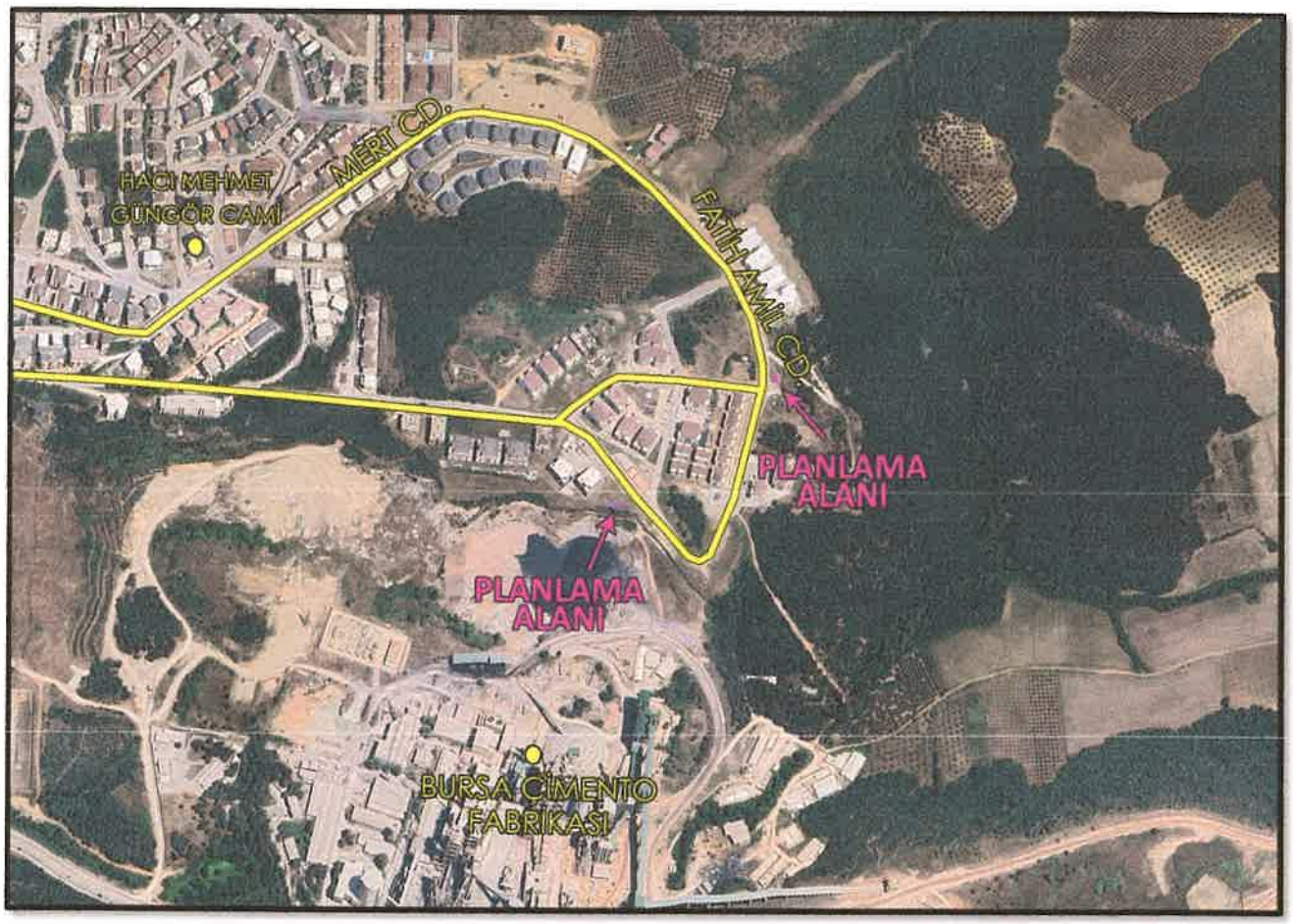
1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanları; Kestel yerleşim alanının doğusunda Vanimehmet Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Söz konusu alan Bursa kent merkezine yaklaşık 16km Kestel ilçe merkezine yaklaşık 2km mesafededir.

Planlanan trafo alanı kuzeybatısındaki Hacı Mehmet Güngör Cami'ye yaklaşık 600m güneyindeki Çimento Fabrikası'na yaklaşık 350m mesafededir.

İlave edilen yeşil alan kuzeybatısındaki Hacı Mehmet Güngör Cami'ye yaklaşık 580m güneyindeki Çimento Fabrikası'na yaklaşık 250m mesafededir.

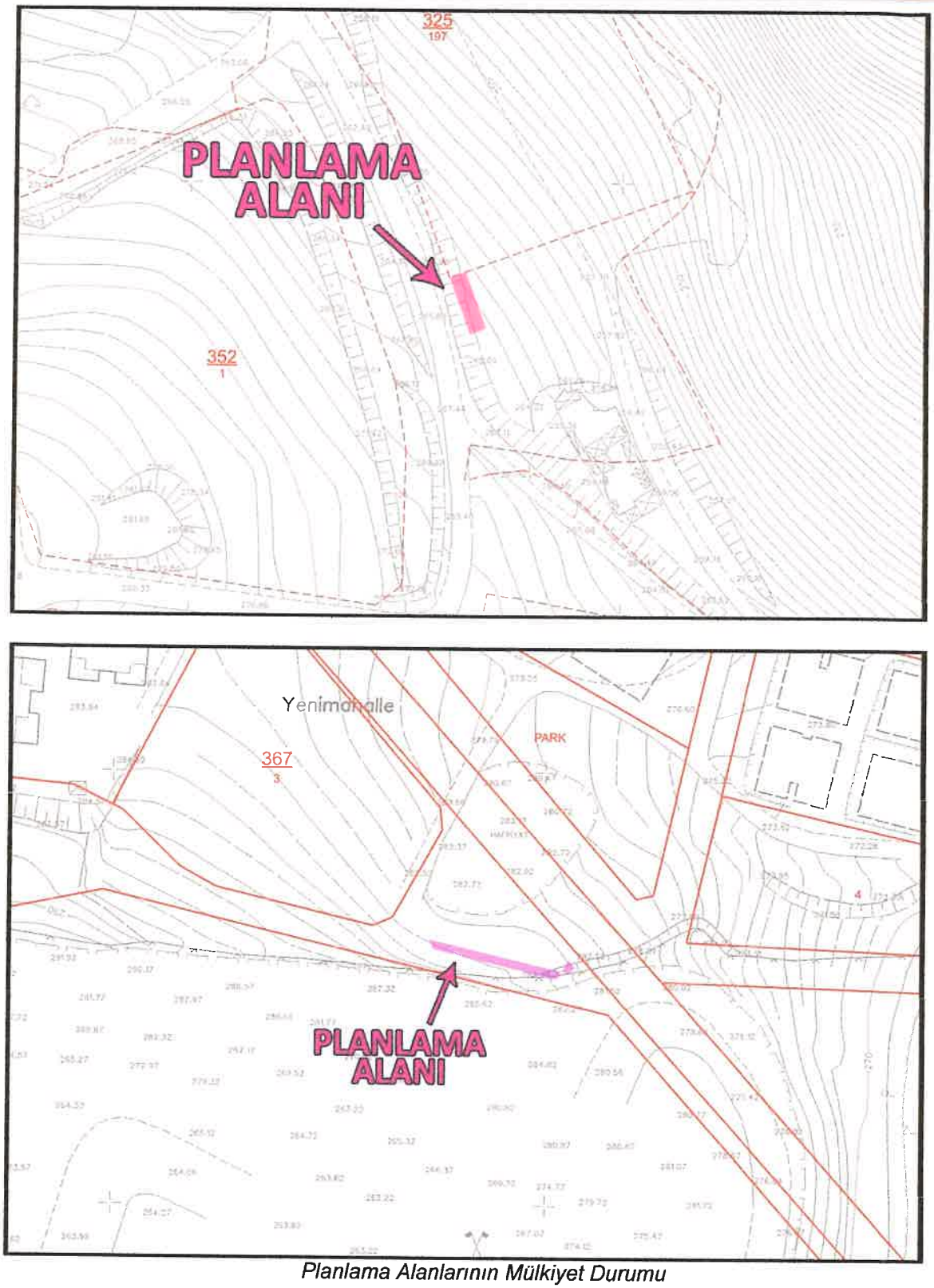
Söz konusu alanlara ulaşım Fatih Amil Caddesi'nden sağlanmaktadır.



Planlama Alanlarının Uzak Çevre İlişkisi

1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

Plan değişikliği yapılan alanda UEDAŞ'ın talebi ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için trafo alanı planlanması gerekmektedir.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

Planlanan alanların yakın çevresinde 4-5 katlı konut siteleri ve boş arsalar yer almaktadır. Alanların güneyinde Bursa Çimento Fabrikası yer almaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut Durumu

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

Kestel İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 11. sırada yer almaktadır.

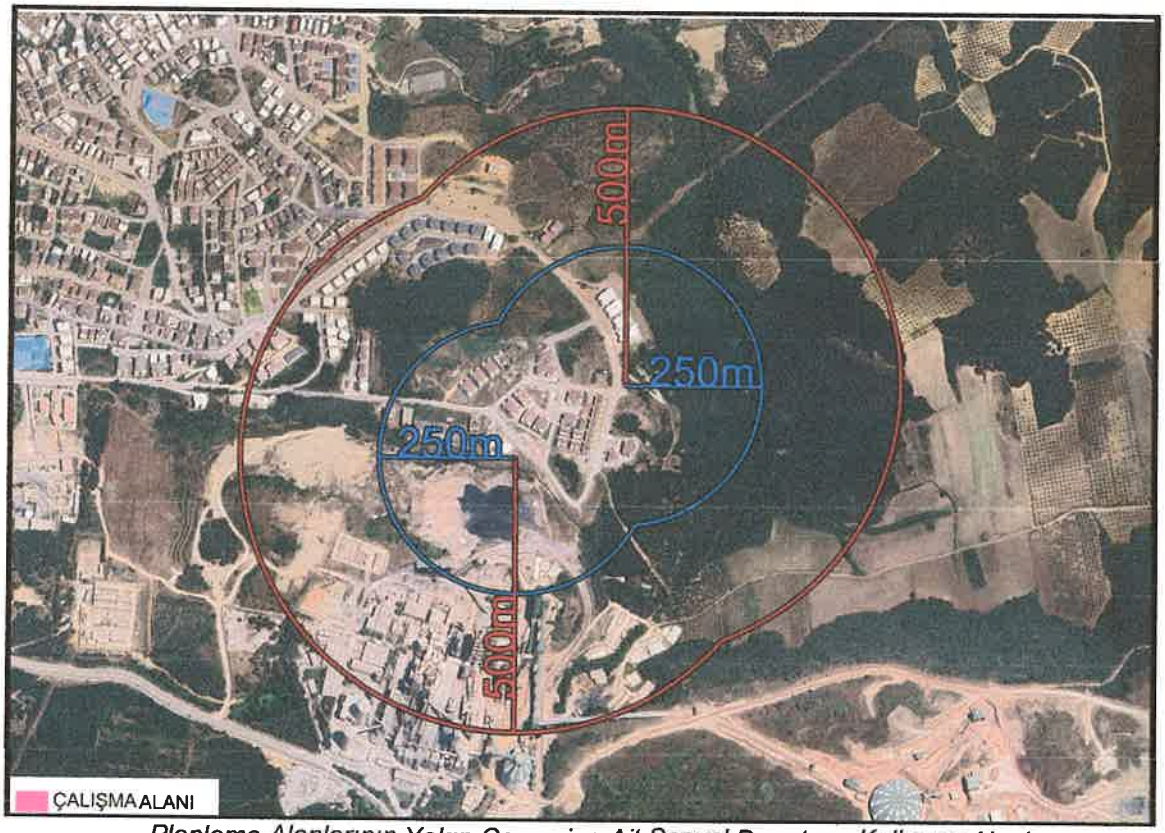
Kestel İlçesi dışarıdan göç ile büyümüş bir ilçedir. Sanayi ve tarım potansiyelinden dolayı göç açısından çekici bir ilçe olmuştur. Halen nüfusunun büyük çoğunluğunu yurt içi (Erzurum, Tunceli, Artvin, Bayburt, Erzincan, Bilecik, Elazığ, Diyarbakır, Muş) ve yurt dışından (ağırlıkla Bulgaristan) göç edenler 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 alanının yakın çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet park alanı bulunmaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde herhangi bir sosyal donatı alanı bulunmamaktadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresine Ait Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

2.3. Ulaşım:

Söz konusu alanlara ulaşım Fatih Amil 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

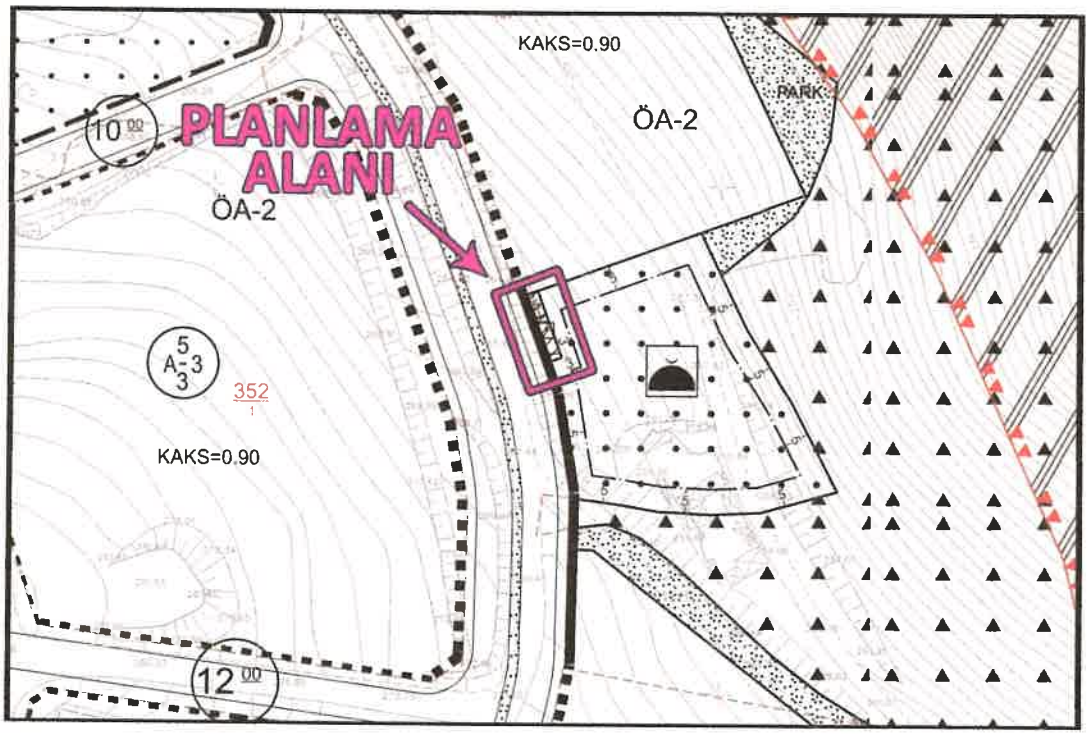
Bursa İli, Kestel İlçesi, Vanimehmet Mahallesi, 352 ada 1 nolu parselin doğusundaki cami alanının 20m'lik araç yoluna cepheli kısımda, 5m inşaat çekme mesafesi içinde 56m^2 yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır. Trafo alanından cami alanına 3m inşaat çekme mesafesi bırakılmıştır.

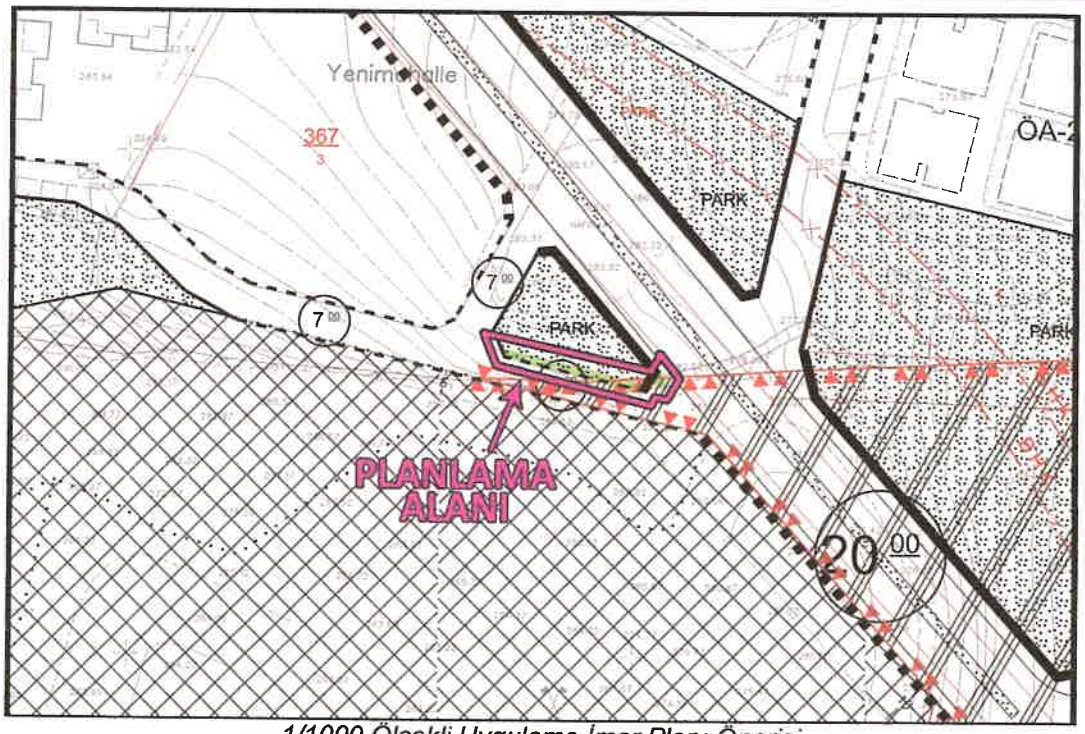
Azalan sosyal donatı alanına karşılık 367 ada 3 nolu parselin güneydoğusundaki yol alanından park alanına 60m^2 yüzölçümünde yeşil alan ilave edilmiştir.

Azaltılan yol alanı yaya yolu niteliğinde olduğundan bölge ulaşımına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan kullanımı	**Mevcut plan (m²)**	**Öneri plan (m²)**
Trafo Alanı	--	56
Cami Alanı	56	--
Park Alanı	--	60
Yol Alanı	60	--
Toplam	**116**	**116**





1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan plan değişikliği UEDAŞ'ın talebi ve Kestel Belediyesi'nin uygun görüşü doğrultusunda bölgedeki enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla hazırlandığından İmar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.