

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ALAÇAM MAHALLESİ, 106 ADA, 66-67
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI

KENT İMAR
KENTSEL TASARIM PLANLAMA
OLCAY UNAL
ŞEHİR PLANCILARI ODASI: 5118
Tabaklar Mah. Hüsnü Eken Sk. No: 8 Kat: 3
Karacabey/BURSA Tel: 0533 048 96 59
Karacabey V.D. 125 8687 4180


Safiye DEMİRLİ
Meclis Katibi

Yasin Burkay GEZER
Meclis Katibi

Plan İşlem Numarası:
UIP-...39492.....

Kestel Belediye Meclisi'nin 02.10.2019
tarih ve 166. sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
23.10.2020 tarih ve 73. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANÇISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

BURSA İLİ KESTEL İLÇESİ ALAÇAM MAHALLESİ H22C2B PAFTA, 106 ADA 66-67 PARSELLER, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-KESTEL TARİHÇESİ:

Kestel ismi 'KASTEL' kelimesinden zamanla değişerek olmuştur. KASTEL, Latin dilinde 'Kalecik' demektir. Doğu Roma İmparatorluğu zamanında ön Asya'dan gelecek olası akınlara karşı koyabilmek için sınır kalesi olarak kurulmuştur. Kuruluşu bugün kale olarak adlandırılan mekan içindedir. Osmanlı Devleti kurucusu Osman Bey zamanında Yenişehir-Bursa arasında Dimboz Muharebesi sonunda 1306'da Türklerin eline geçen Kastel, zamanla KESTEL adını almıştır. Kestel'i bir sınır kalesi olmaktan çıkarıp yerleşim yeri olarak kuran Şeyhülislam Mehmet Vani Efendidir.

Mehmet Vani Efendi Van'ın Hoşap kazasında doğmuştur. Tahsilini tamamlayıp İstanbul'da Saraya kadar yükselmiştir. II.Viyana Kuşatmasında Ordu ile birlikte sefere iştirak eden Vani Mehmet Efendi, Padişah IV. Mehmet'in gazabına uğrayıp Kestel'e sürgün gelmiştir. Kestel o tarihte; Serme, Baraktaki, Gürsu, Vakıf, İsabey topraklarını da içeren çiftlik halindeydi. Vani Mehmet Efendi; köye bir cami(halen türbesi de bunun içindedir), civarında imaret, fırın, medrese, un değirmeni ve hamam yaptırmış ve böylece yerleşim başlamıştır.

1487'de 9 hanesi Müslüman 16 hane mevcuttur. 1877-78 Osmanlı-Rus Harbinde; Bulgaristan'dan 40 hane Kestel'e gelmiş, bunu 1908'de 14, 1913'de 106 hane takip etmiştir. 1909'da 38 hane olan Kestel'in, 1927 yılındaki nüfusu 562'dir.

1938 yılına kadar bucak merkezi olan Kestel, bu tarihte Gürsu'ya bağlanıp köy durumuna gelmiştir. 1960 yılında Belediye Teşkilatı kurulmuştur.

Kestel, 09.05.1990 tarih ve 3644 Sayılı Kanunla ilçe yapılmış ve Kaymakamlık 10 Eylül 1991 tarihinde İlk Kaymakamın göreve başlaması ile oluşturulmuştur. İlin Gürsu İlçesi ile birlikte en yeni ilçesidir. İlçe 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereğince 23 Temmuz 2004 tarihinden itibaren Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmiştir. Yüzölçümü Kadastro verilerine göre 423 km²'dir (42.310 ha). İlçe merkezi 35 mahalle sahip olan KESTEL, tarım kenti olması yanında giderek önemli bir sanayi bölgesi hüviyetini taşımaktadır. Kestel dışarıdan göç ile büyümüş bir kenttir. Sanayi ve tarım potansiyeli göç açısından çekici bir ilçe yaratmıştır. Halen nüfusunun büyük çoğunluğunu yurt içi (Erzurum, Tunceli, Artvin, Bayburt, Erzincan, Bilecik, Elazığ, Diyarbakır, Muş) ve yurt dışından (ağırlıkla Bulgaristan) göç edenler oluşturmaktadır.

Kestel Nüfus Verileri:

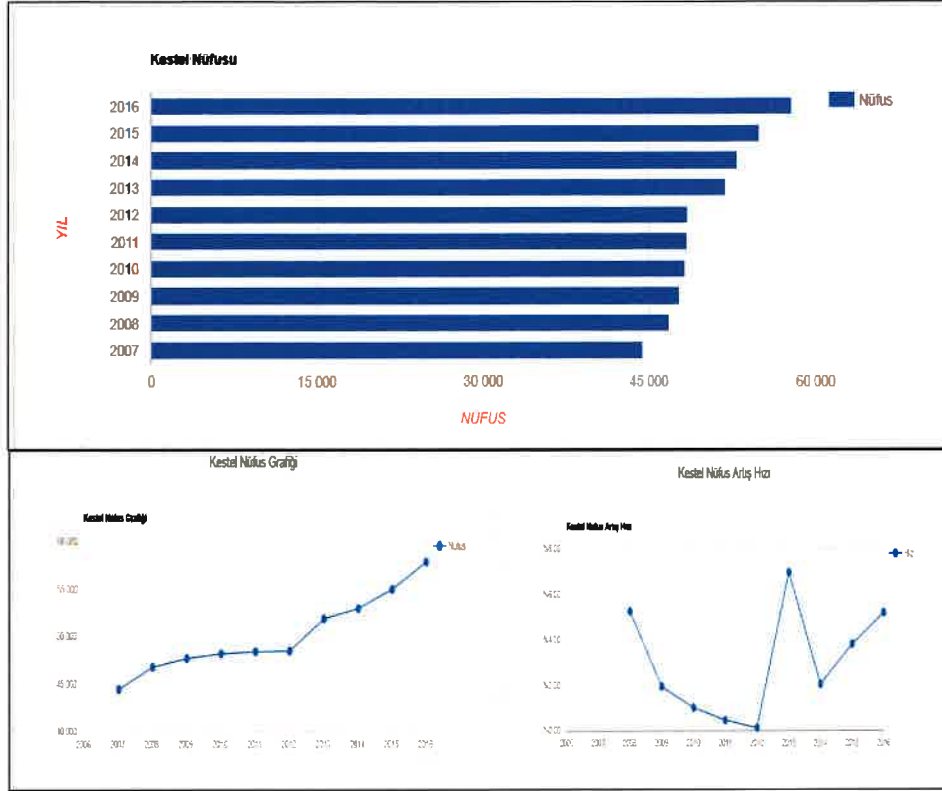
Kestel dışarıdan göç alan bir yerleşim yeridir. 1927'de 526 olan merkez nüfusu; 1990'da 15.239'a, 2000'de 27.496. 2009' da 37.282' ye çıkmıştır. Özellikle 1993 yılında tamamlanan 2064 göçmen ve 2009 yılında tamamlanan 56 konutu dar gelirli olmak üzere inşa edilen toplam 716 TOKİ konutları İlçe nüfusunu arttırmıştır. 2012 yılında yeni etap TOKİ evlerinin yapımı ile nüfus sayısının hızlı bir artış gerçekleşmiştir.

Yıllara Göre Kestel Nüfusu			Yıllara Göre Kestel Nüfusu				
Yıl	Kestel Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Yıl	Kestel Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	57.818	29.687	29.131	2016	57.818	29.687	29.131
2015	54.069	27.243	27.716	2015	54.069	27.243	27.716
2014	52.938	26.704	26.634	2014	52.938	26.704	26.634
2013	51.872	25.815	26.057	2013	51.872	25.815	26.057
2012	48.489	24.129	24.361	2012	48.489	24.129	24.361
2011	48.424	24.058	24.366	2011	48.424	24.058	24.366
2010	48.198	23.924	24.274	2010	48.198	23.924	24.274
2009	47.719	23.629	24.089	2009	47.719	23.629	24.089
2008	46.795	23.325	23.470	2008	46.795	23.325	23.470
2007	44.458	22.059	22.397	2007	44.458	22.059	22.397



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANÇISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR



2-PARSELLERİN KONUMU VE İDARİ ÖZELLİKLERİ: Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi 106 Ada 66-77 parseller; Kestel Belediyesi yetki sınırlarında yer almaktadır. Tapusunda Alaçam Mahallesi, H22c2b Pafta 106 ada 66-67 parsel olarak tescil edilmiştir. Parsellerin yüz ölçümü; 66 parsel:6.400 m², 67 parsel:6.500 m², yüz ölçümüne sahiptir. Her iki parselde dikdörtgen kenarlı bir yapı formuna sahiptir.

Konu parseller; Alaçam Mahallesi ile Aksu Mahallesi arasında kalan köy yolundan cephe almakta olup ikisinde birbirine birleşmiş durumdadır. Parsellerin toplam 50 m'lik cephesi bulunmakta olup derinlikleri ortalama 252 m'dir. Parseller üzerinde herhangi bir yapı vb bulunmamaktadır.

Parsel Bilgileri		Parsel Bilgileri	
Oznitelik	Geometri	Oznitelik	Geometri
Taşınmaz Kimlik No	31790980	Taşınmaz Kimlik No	31791428
İl	Bursa	İl	Bursa
İlçe	Kestel	İlçe	Kestel
Mahalle/Köy	Alaçam	Mahalle/Köy	Alaçam
Ada	106	Ada	106
Parsel	67	Parsel	66
Tapu Alanı	6.500,00 m ²	Tapu Alanı	6.400,00 m ²
Nitelik	Tarımsal	Nitelik	Tarımsal
Mevkii	Köycüyanı	Mevkii	Köycüyanı
Pafta	H22C 2B	Pafta	H22C 2B



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCIŞI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

Parsel Bilgileri



66-67 Parsel Hava Fotoğrafi

3-PLANLAMA BÖLGESİ: Plan değişikliği yapılan 106 Ada 66-67 parseller; Kestel İlçe merkezinin güney doğusu yönünde, Alaçam Mahallesi'ne 690 m, ilçe merkezine kuş uçuşu yaklaşık 10.5 km, Bursa İl Merkezine Kuş uçuşu 29 km mesafede yer almaktadır.

Bölge karakteristiği orman, verimsiz tarım alanları ve kırsal yerleşim şeklindedir. Topoğrafya olarak bölge eğimli bir yapıya sahiptir. Bölge genelinde yapılan yapılar kırsal yerleşim şeklinde tek katlı ahşap yada kerpiç ve betonarme şeklindedir. Uludağ Milli Park bölgesine yakın olması, bölgenin turizm potansiyelinin artmasına sebep olmuş sirkülasyon artmıştır. Eğimli bir bölge olması bakı noktasına haiz olması yerleşim bölgesi ve çevresinin tercih edilebilir bir duruma getirmiştir.

3.1-MEVcut PLANLARDAKİ DURUMU

3.1.1-1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

Planlama konusu alan Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Diğer Tarım Alanı olarak öngörülen bölgede, Öneri Turizm Özel Planlama alanı sınırlarına bitişik durumda yer almaktadır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Planlama bölgesi Bursa Büyükşehir Belediyesinin 23.05.2019 tarih 583 sayılı kararı ile planlama alanı parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Turizm Alanı olarak onaylamıştır. Yakın bölgesinde mevzi turizm alanı imarlı alanlar, plansız Alanlar yapılaşma şartlarına göre yapılaşan kırsal yerleşim alanı ve tarım alanları ile orman alanları yer almaktadır.



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

3.1.3-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Planlama bölgesinin mevcut durumda herhangi bir planı bulunmamaktadır. Yakın bölgesinde mevzi olarak planlanmış turizm amaçlı imar planları bulunmaktadır.

4-PLANLAMANNIN KONUSU: 106 Ada 66-67 parsellerin Turizm Alanı olarak planlanması.

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Planının teknik ve sosyal gerekleri şu şekildedir. Planlama bölgesi Uludağ Turizminin gelişmesi ile gezilebilir sosyal anlamda günübirlik ziyaret edilebilir bölgeler arasına girmiştir. Arz talep dengesi doğrultusunda bölgeye turistik amaçlı yapılan ziyaretlerin değerlendirilebilmesi, insanların sağlıklı ve ferah bir ortamda hizmet alabilmesi Turizm bölgesi olan bu alanın değerlendirilmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir.

Planlama alanı için mevcut kurum görüşleri dikkate alınarak plan aşağıda belirtildiği şekilde plan hükümleri oluşturulmuştur. E:0.25 Yencok:6.50 m, Yapı yaklaşma mesafeleri komşu parsellerden 5 m, yoldan 45 m olacak şekilde planlanmıştır.

Hazırlanan Plan İmar Mevzuatı Ve Şehircilik İlkerlerine Uygundur.

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- MİMARİ PROJEDE; BÖLGENİN KIRSAL ÖZELLİKLERİNE, TOPOGRAFYASINA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN, YÖREYE ÖZGÜ DOĞAL YAPI MALZEMELERİ İÇEREN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.
- 2- BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLECEK PEYZAJ PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- KIRSAL TURİZM TESİS ALANINDA; KONAKLAMA İLE BU ALANI TAMAMLAYICI NİTELİKTE RESTORAN, KAFE, İDARİ VB. BİRİMLER YER ALACAKTIR.
- 4- EMSAL: 0.25, YÜKSEKLİK EN FAZLA 6.50 METREDİR (BİNA YÜKSEKLİĞİ, SU BASMAN DAHİL 7.70 METREYİ, KAT ADEDİ DE 2 KATI GEÇEMEZ).
- 5- YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ; YOLDAN 45 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN 5 METREDİR.
- 6- APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR.
- 7- BURSA VALİLİĞİNİN (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) 10.01.2018 TARİHİNDE ONAYLAMIŞ OLDUĞU İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU "SONUÇ VE ÖNERİLER" BÖLÜMÜNDEKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 8- MÜLGA BURSA VALİLİĞİNİN (İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ) 18.04.2018 TARİHLİ VE 45706566-230.04.02-E.1199570 SAYILI YAZI EKİ PROJEYE UYULACAKTIR.
- 9- GEREKLİ ÇEVRESEL ALTYAPI VE KİRLİLİK KONTROLÜ TEDBİRLERİ ALINACAKTIR.
- 10- BUSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 11- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

106 ada 66-67 parsel	Mevcut(m2)	Öneri(m2)	Öneri(Oran %)
Tarım Alanı	12.900	0.00	0.00
Turizm Alanı	0,00	12.818.2	%99
Yol Alanı	0.00	81,8	%1
Toplam	12.900	12.900	100



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANÇISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM
KENT İMAR

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİ

