



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ALAÇAM MAHALLESİ,  
KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARINI (22/A) SONUCU OLUŞAN  
KAYIKLIKLARIN GİDERİLMESİNE YÖNELİK  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-

**LE TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.**  
**TUER** MÜHENDİSLİK PLANLAMA, GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME VE GELİSTİRME İNŞAAT TAAAHHUT  
SANAYİ VE TİCARİET LIMITED ŞİRKETİ  
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücey Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İç Kapı No: 19 | Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 | Faks: 233 67 81  
Setbahçı Y.Ö. 735 017 73 17 | Tic. Sic. No: 42118 / Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**TURGUT YALGI**  
**A GRUBU ŞEHİR PLANCISI**  
Oda Sicil No: 271 Büro Kescil No: 16610007  
İlçe No: E...  
Mühür No: 43 Katı  
Tel: 0 224 234 99 40 Nilüfer/BURSA  
**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 23709  
Oda Sicil No: 1841

**Yasın Burcak GEZER**  
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin

02/06/2023 Tarih ve 84 Sayılı  
Kararı ile uygun bulunmuştur.

**Önder TANIR**  
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

20/06/2023 Tarih ve 861 Sayılı  
Kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 41,30 hektarlık alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması işidir.

Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Alaçam Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan taşınmaz malların 3402 sayılı Kanununun 22-a uygulaması sonuçlarına ait kesinleşen askı cetvelleri ile pafta ozalit kopyaları 06.07.2022 ila 04.08.2022 tarihleri arasında ilan edilerek kadastro yenileme süreci tamamlanmıştır.

Kadastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölçüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

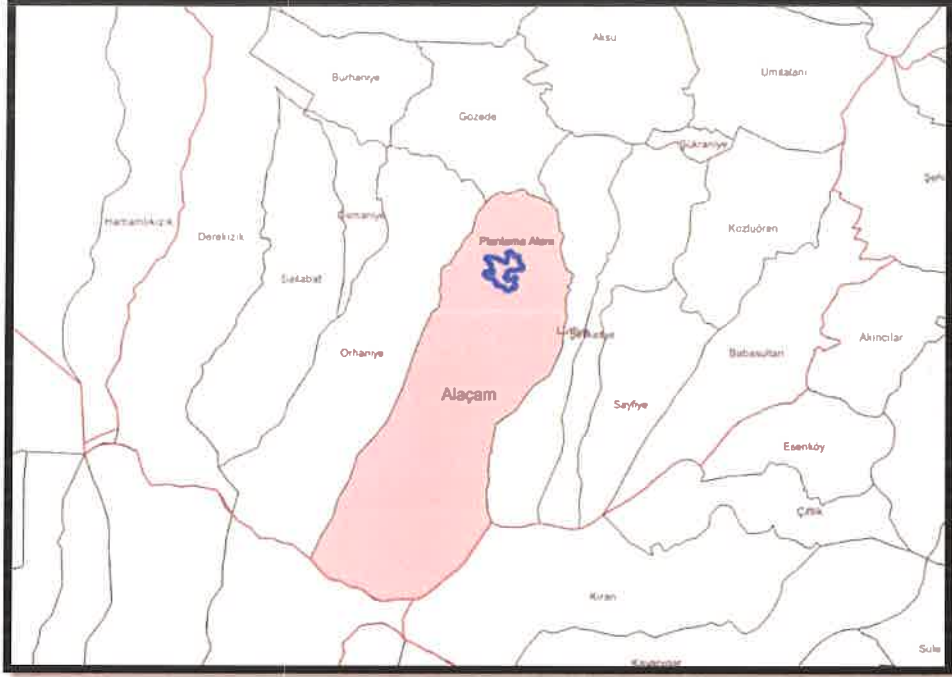
Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları içerisinde Alaçam Mahallesi yerleşim alanını ve çevresini kapsamaktadır.



*Planlama Alanı Konumu*

Alaçam Mahallesi, Bursa kent merkezinin güneydoğusunda Uludağ yamaçlarında yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 17 km, Bursa şehir merkezine 30 km, Yalova'ya 100

km, İstanbul'a 180 km, Çanakkale'ye 308 km, İzmir'e 380 km, Ankara'ya 370 km ulaşım mesafesindedir. Planlama Alanı, 413.071,29 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup onaylı imar planı sınırlarını kapsamaktadır.

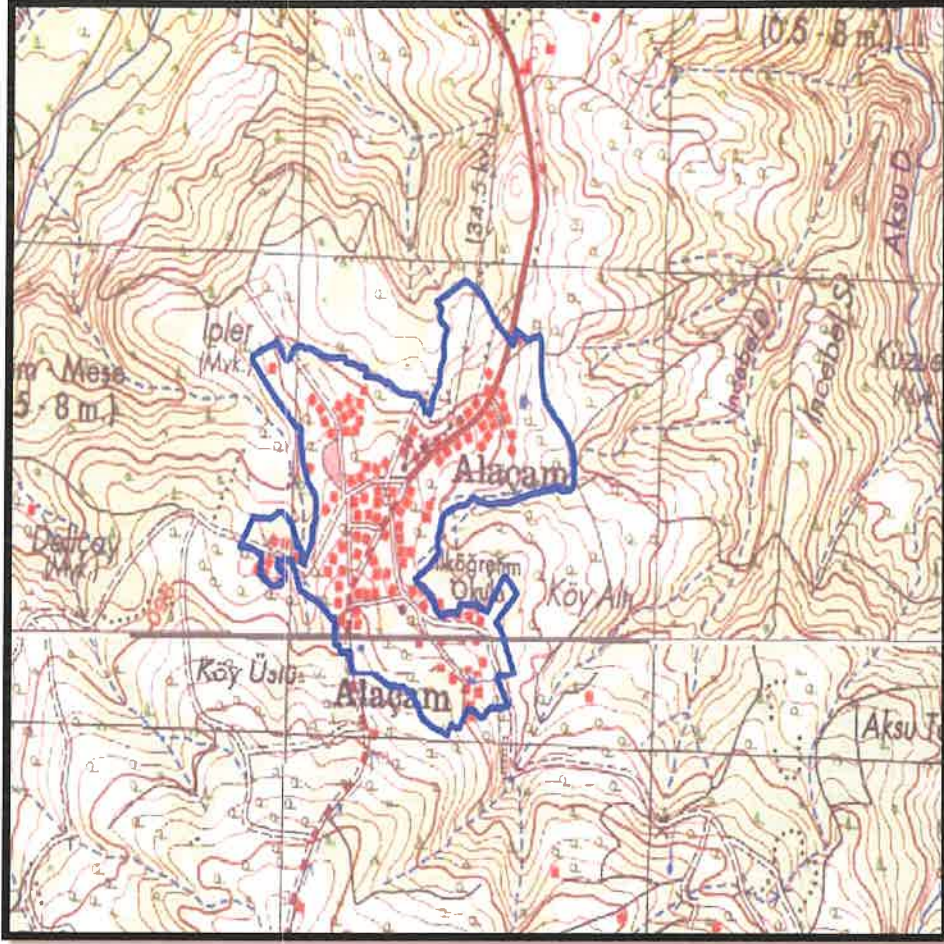


*Alaçam Mahallesi ve Çevresi Mahalle Sınırları*



*Alaçam Mahallesi Uydu Görüntüsü*

R



1/25.000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Alaçam Mahallesi ve Çevresi

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

### 2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, Türkiye'nin en yoğun göç alan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge gerek İstanbul'un ticari etkisi ve ulaşım olanaklarının bölgedeki gelişmişliği, teknik altyapının ve istihdam olanaklarının çokluğu ve çeşitliliği açısından ülkesel cazibe merkezidir. Bursa, gerek coğrafi konumu, ulaşılabilirlik ve gelişmiş diğer kent merkezlerinin odağında yer alması dolayısı ile kendi gelişme bölgesini oluşturmaktadır.

Bursa İli nüfusu, nüfusu 1.000.000 üzerindeki illerle ve Büyükşehir Belediyeleri (Nüfusu 500.000 üzerindeki kentler) karşılaştırılmalarında ülke genelinde 4. sırada yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 2021 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus Türkiye nüfusunun (84.680.273 kişi) % 3,7'sini, Doğu Marmara (TR4) Bölge Nüfusunun ise yaklaşık %71,4'ünü oluşturmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları il sınırlarını kapsadığından dolayı kır-kent nüfusu ayrımı artık yapılmamaktadır.

R

YILLAR	NÜFUS	NÜFUS ARTIŞ HIZI
2008	2.507.963	2.79%
2009	2.550.645	1.70%
2010	2.605.495	2.15%
2011	2.652.126	1.79%
2012	2.688.171	1.36%
2013	2.740.970	1.96%
2014	2.787.539	1.70%
2015	2.842.547	1.97%
2016	2.901.396	2.07%
2017	2.936.803	1.22%
2018	2.994.521	1.96%
2019	3.056.120	2.05%
2020	3.101.833	1.49%
2021	3.147.818	1.48%

*Yıllara Göre Bursa Nüfusu (TÜİK)*

Bursa ilçeleri için 2021 yılı verilerine göre nüfus yoğunlukları incelendiğinde; 59,39 kişi/ha ile Yıldırım İlçesi en yoğun, 0,15 kişi/ha ile Harmancık İlçesi en az yoğun ilçedir.

Planlama alanının da içinde bulunduğu Kestel İlçesi 1,83 kişi/ha yoğunluğa sahiptir.

Kestel İlçesi özelinde nüfus değerleri incelendiğinde; Bursa İl nüfusunun %2.3'ü ilçe sınırlarında yaşamaktadır. Kestel ilçesinde, 2022 yılı ADNKS verilerine göre 74.109 kişi yaşamaktadır. Nüfusun 37.268'i erkek, 36.841'i kadındır.

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2007	44456	22059	22397
2010	48198	23924	24274
2013	51872	25815	26057
2016	57818	28687	29131
2019	68204	34160	34044
2022	74109	37268	36841

*Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı Kaynak: TÜİK*

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Alaçam Mahallesi'nin toplam nüfusu 438 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %45'i Kadın, %55'i Erkektir. Alaçam Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 14 kişi/ha olduğu görülmektedir.

## 2.2.2. Ekonomik Yapı

Bursa konumu itibariyle tarihsel gelişim sürecinde ticaretin ve sanayinin önemli merkezlerinden birisi olmuştur. Özellikle Cumhuriyetten sonra Türkiye'nin ekonomik yapılanmasında bölgedeki sanayi yatırımlarıyla lokomotif gücü üstlenen illerden birisi olmuştur.

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde öteden beri önemli bir yere sahiptir. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir.

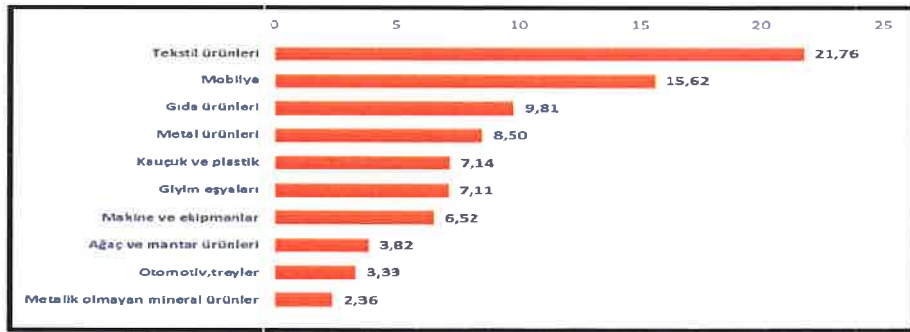
Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa'da başta tekstil, otomotiv, makine, gıda ve deri sanayileri olmak üzere, pek çok çeşitteki imalat sektörleri, Bursa'nın ticaret ve sanayi hayatında önemli etkinlikler meydana getirmektedir.

Bursa ilinde sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde, ilk sırada %21,76 ile Tekstil ürünleri, ikinci sırada %15,62 ile Mobilya ve üçüncü sırada ise %9,81 ile Gıda ürünleri sektörü yer almaktadır.



*Bursa İlinde Sanayi İşletmelerinin Sektörel Dağılımı (İlk 10 Sektör) (%)*

### **Bursa Ekonomik Yapısı İçerisinde Kestel İlçesinin Yeri:**

Kestel ilçesi, merkez ilçe olmasından dolayı Bursa'nın diğer merkez ilçeleriyle öncelikli olarak sağlık ve eğitim konusunda etkileşim içindedir. Sağlık ve eğitimin dışında, sırasıyla alışveriş ve çalışma için diğer merkez ilçelere gidilmektedir.

İlçenin ekonomisinde en büyük rolü sanayi sektörü oynamaktadır. İkinci sektör ise tarımdır. Armut (Santa Maria ve Deveci çeşitleri) ile şeftali başta olmak üzere meyvecilik ön plandadır. Ova ve dağ kısımlarıyla yeryüzü şekilleri açısından çeşitlilik gösteren Kestel ilçesinde bitkisel tarım ürünleri de çeşitlilik göstermektedir. Ova köylerinde az miktarda zeytin ve önemli bir miktarda buğday yetiştirilmekte iken, dağ köylerinde (Alaçam Köyü) ahududu ve böğürtlen yetiştirilmektedir. Derekızık Köyü'nde ise çilek yetiştiriciliği yapılmaktadır. Ayrıca, ilçede üretilen yediveren çileği son yıllarda öne çıkmaktadır. Üretilen armut ve şeftali ana olarak büyük şehirler olmak üzere yurtiçi piyasasında yaş meyve olarak arz edilirken, üretilen ahududu, reçel olarak tarımsal sanayide ve ayrıca ilaç sanayinde değerlendirilmektedir.

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 dokumacıardan oluşmaktadır. Tekstil sektörünün ardından çimento sektörü de ilçe için önemli bir sanayi koludur.

### **2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI**

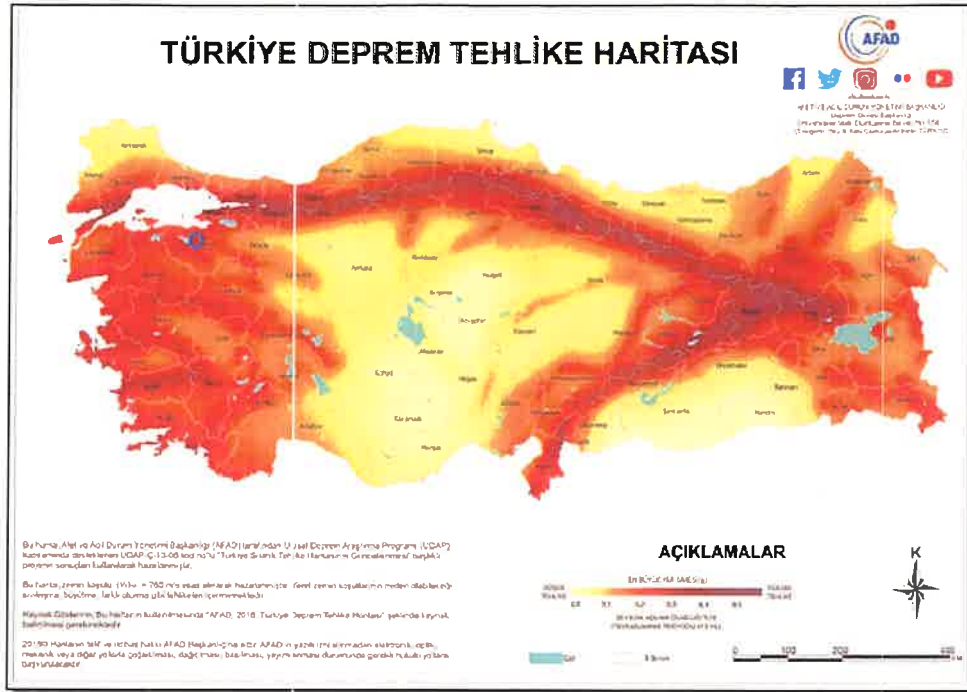
Planlama alanı Uludağ yamaçlarında yer almakta olup ana ulaşım akslarından uzak bir konumdadır. Bölgede, yerleşim alanlarına ulaşım öncelikle mahalle arası tali yollar ve sonrasında kent içi yollar ile sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

### **2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI**

#### **2.4.1. Depremsellik**

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 Aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



*Türkiye Deprem Tehlike Haritası*

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) Bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince 22.08.2012 Tarihinde Onanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından yapılan değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır.

### ***İnceleme Alanı Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi***

*Mühendislik Jeolojisi, Yerleşime Uygunluk ve Dokümantasyon Haritaları verilen çalışma alanında litoloji, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, izin verilebilir taşıma gücü, oturma, şişme, şev duraylılığı, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Bütün veriler ışığında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından, eğim değeri % 0 – 30 arasında olanlar Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) ve eğim derecesi > % 30 olan alanlar Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.*

- *Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Çalışma alanında gözlenen Nilüfer formasyonuna ait birimlerin rezidüelindeki %0-30 arası eğimli alanlar Önemli Alanlar 2.1. (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Alaçam köyünde ÖA-2.1 ile gösterilen alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, zeminlerde*

R



oturma, taşıma ve şişme problemlerine rastlanmamıştır. Ancak inceleme alanının eğimli olması, köyün birinci derecede deprem bölgesinde yer alması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması ve deprem etkisinde şevlerin duraysız olması nedeniyle Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu alanlarla ilgili olarak:

- İnceleme alanında yamaç boyunca stabiliteyi sağlayacak önlemlerin belirlenmesi amacıyla temel ve zemin etütlerinde şev stabilite analizi yapılmalıdır.
- Yapılaşma öncesinde ayrıışmış zonlar kaldırılmalı, kayaçların jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (şev duraylılığı analizi) yapılaşma öncesinde değerlendirip sağlam kayaya soketlenmiş kazıklar, betonarme istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklemek gibi önlemlerin bir veya birkaçının alınması gereklidir.
- Rezidüelzonun kalın olduğu kesimlerde yer alan killi birimlerde mühendislik problemlerine yönelik çalışmalar zemin etüt raporlarında detaylı olarak incelenmelidir. İnceleme alanında kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süreli açıkta bırakılmamalı ve komşu parsellerin güvenliği alınmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan tüm derelerin yağışlı mevsimlerde taşkın tehlikesi ile ilgili olarak, planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı, gerekli ıslah ve önlem işlemleri yapılmalı ve yüzey sularına karşın uygun projelendirilmiş çevre drenajı mutlaka yapılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

- **Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)**

İnceleme alanına ait paftalar üzerinde sınırları belirtilen alanlar yüksek eğime (> %30) sahip olması ve bu alanlarda yeterli çalışma yapılamaması nedeniyle "Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)" olarak tanımlanmıştır. Bu alan Nilüfer Formasyonuna ait birimler ile bunların ayrıışma ürünlerinden ibaret olduğu gözlenmiştir. Bu alanlarda şev stabilite analizleri içeren ayrıntılı jeoteknik etüt yapılmadan planlamaya gidilmemelidir. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında "AJE" simgesiyle gösterilmiştir.

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa İli morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa İli'nin %30'unu, ovalar %26'sını, dağlar %40'ını kaplamaktadır. Bursa kenti Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batı-kuzey yönünde gelişmiştir.

Alaçam Mahallesi, Kestel İlçesi'nin Mahallelerinden birisidir ve Uludağ'ın zirveye yakın yamaçlarında yer almaktadır. Alaçam Mahallesinin batısında Bursa Ovası, güney doğusunda İnegöl Ovası, kuzeydoğusunda Yenişehir Ovası ve güneyi Uludağ Yamaçları ile çevrilidir.

Planlama alanının topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye arttığı görülmektedir. Yerleşimin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 920 m. dir. Alaçam Mahallesinin yerleşim alanı Uludağ'ın yamaçlarında kurulmuş olup, zirveye yakın olması sebebiyle oldukça eğimli araziye sahip ve yerleşim yol boyunca lineer bir yapıdadır. Yerleşim alanının dışı ekili ve dikili tarım arazilerinden oluşmaktadır.



*Bursa İli Morfoloji Haritası*

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Bölgede, %42'lik oranla %30'un üzerinde yerleşime uygun olmayan çok eğimli arazilerin olduğu analiz edilmiştir. Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, %0-20 aralığında az eğimli arazilerin çoğunlukta olduğunu ve bu alana yerleşimin eğim açısından sakıncalı olmadığı tespit edilmiştir. Ancak köyün gelişme alan sınırının içerisinde batı kısmında %30'u geçen eğimli arazilerinin varlığı köyün gelişme alanını sınırlandırmaktadır.

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik güney yönünde artmakta olup hakim bakı yönü kuzeydir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde Köy Kanunu Mevzuatına göre ve onaylı imar planına göre yapılaşmış genellikle 1 ve 2 katlı eski-yeni konut yapıları ve müstemilatları yer almaktadır.

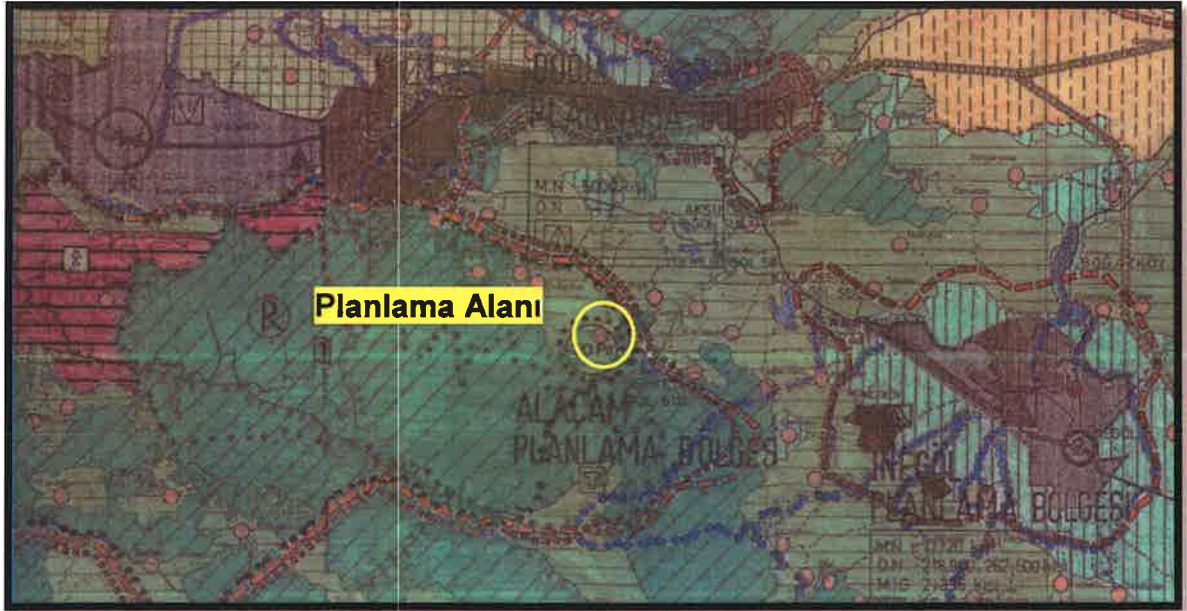
## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan içerisinde özel ve kamu mülkiyetindeki parseller yer almaktadır.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaçam Planlama Bölgesinde bulunmakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Diğer Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak planlıdır.

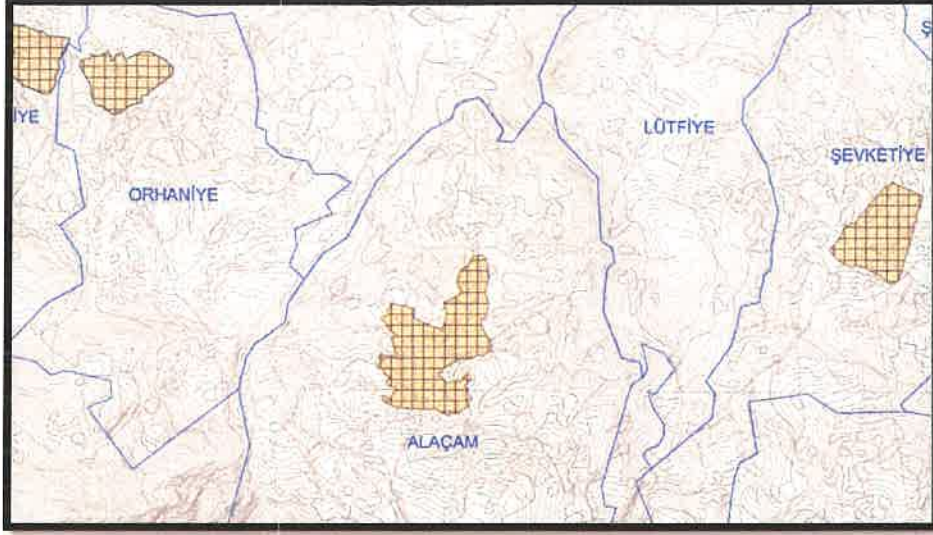


Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.09.2013 Tarih ve 1029 Sayılı Kararı ile onaylanan Alaçam, Derekızık, Osmaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükraniye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

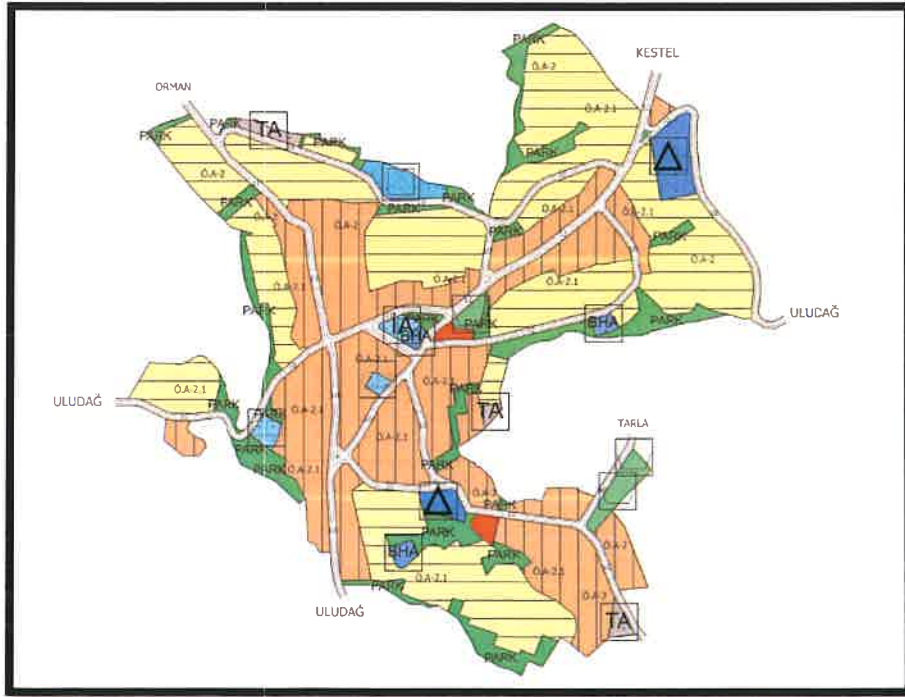
Planlama alanı onaylı Alaçam, Derekızık, Orhaniye, Orhaniye, Saitabat, Çataltepe, Şevketiye, Aksu ve Şükranıye Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında; planlama alanı "Yerleşim Alanı" olarak planlanmıştır.



*Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

### 2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Alaçam Mahallesi'nin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1131 sayılı kararı ile onaylanan Alaçam Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planını bulunmaktadır.

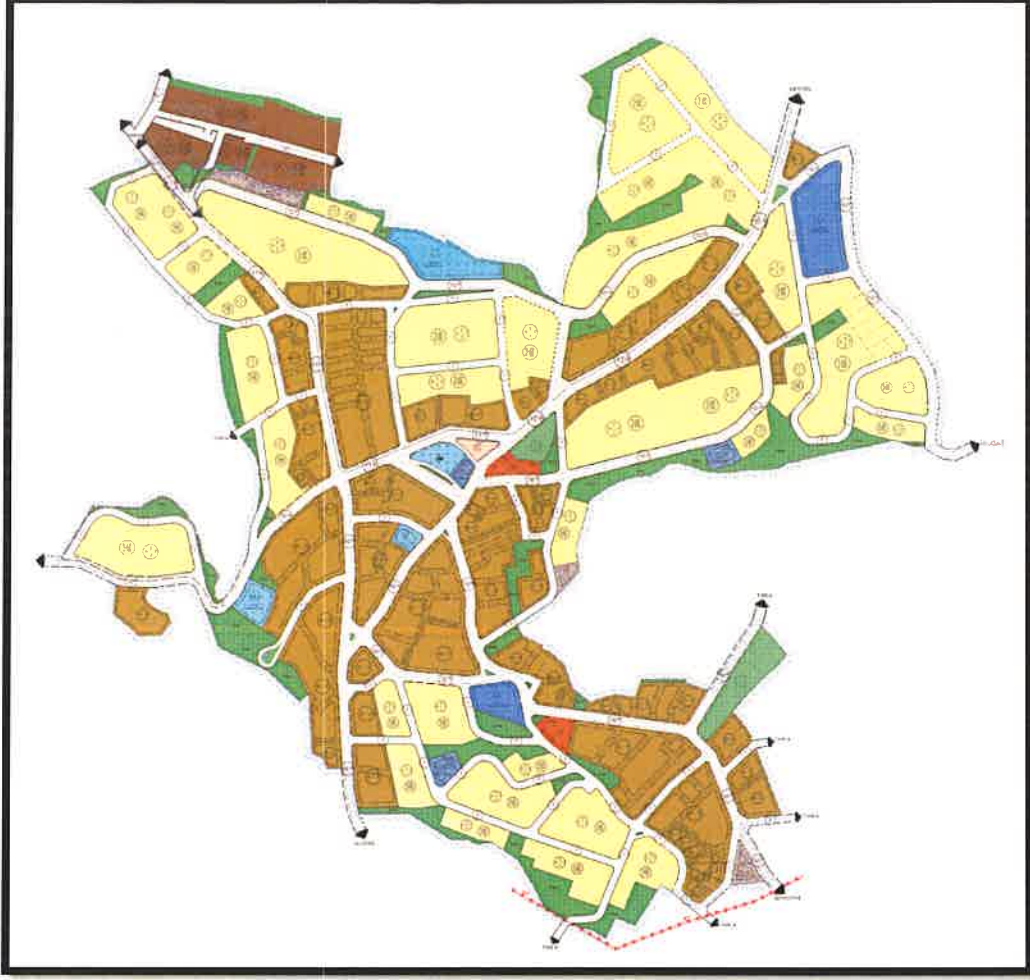


*Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

Handwritten signature and a blue arrow pointing downwards.

## 2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Alaçam Mahallesi, Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Alaçam Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

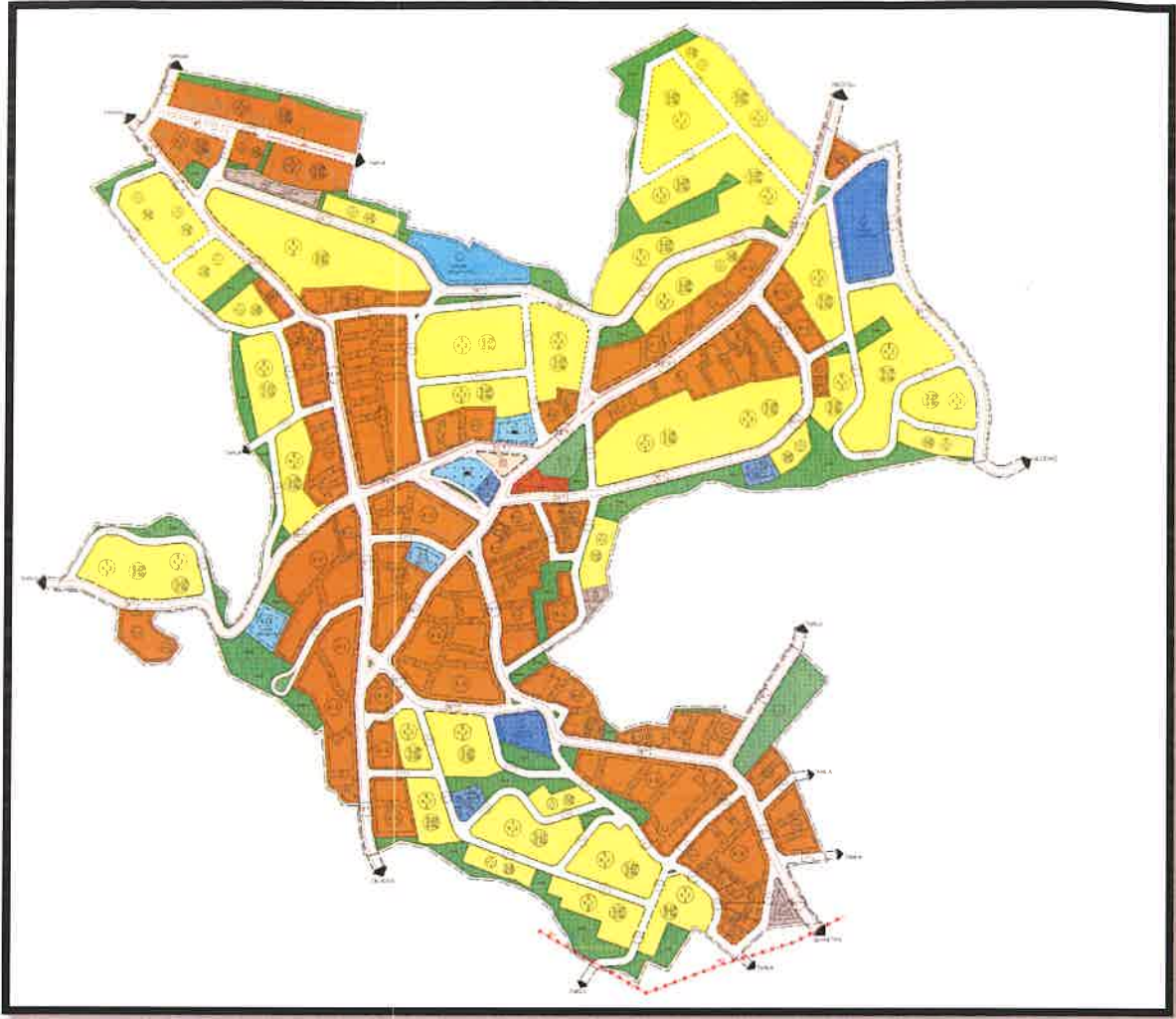
Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 138 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021 tarihli ve 1144 sayılı kararı ile onaylanan Alaçam Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını kapsamında yer alan taşınmaz malların 3402 sayılı Kanununun 22-a uygulaması sonuçlarına ait kesinleşen askı cetvelleri ile pafta ozalit kopyaları 06.07.2022 ile 04.08.2022 tarihleri arasında ilan edilerek kadastro yenileme süreci tamamlanmıştır.

Kadastro güncelleme çalışmaları neticesinde kadastro parsellerinin yüz ölüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı imar planı uyuşmazlıkların giderilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

### 3.2. PLAN DEğİŞİKLİğİ NERİŐİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1.000 lekli uygulama imar planı değişikli ile 3402 sayılı Kanununun 22-a uygulaması sonucunda kadastro parsellerinin yüz ölüm, koordinat sistemi ve geometrilerinin değişmesinden kaynaklı, kadastro parselleri ile onaylı imar planı arasında oluşan uyuşmazlıkların giderilmesi amacıyla;

- Kadastro güncellemesi kaynaklı koordinat kayıklıklarının (datumun) giderilmesi amacıyla imar planı ITRF-96 datumuna dönüştürülmüştür.
- Onaylı imar planı üzerinde yer alan ifraz hatları, fonksiyon ayırım hatları ve imar hatları yenilenen kadastro parsellerine göre güncellenmiştir.
- Kadastro güncellemesi nedeniyle ortaya çıkan, önceki planda yer almayan ancak yeni durumda meskun dokuda meydana gelen ifraz ve tevhidler düzeltilmiştir.
- Onaylı imar planı sınırlarında oluşan uyuşmazlıklar düzenlenmiştir.
- Onaylı imar planında blok nizam yapılaşmalar detaylı bir şekilde değerlendirilerek, yenilenen kadastro hatları sonucunda ayırık nizam yapılaşmaya uygun olduğu tespit edilen ada ve parsellerin yapı nizamları Ayırık Nizam olarak düzenlenmiştir.
- Konut alanı olarak planlı 101 ada 179 parsel, cami alanı olarak planlanmıştır.
- Pansiyon alanı olarak planlı olan 117 ada 1 parsel, Konut Alanı ve Park olarak planlanmıştır.
- Kestel Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarihli ve 237 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2022 tarihli ve 122 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi 101 ada, 67 parselde ait 1/1.000 lekli Uygulama İmar Planı ve plan notları bütünlük sağlanması amacıyla plana işlenmiştir.
- Plan notlarına *“KAKS değeri ve En Fazla İnşaat Alanı dışında, konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda bina yüksekliği Yenok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat plan üzerinde belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.”* hükmü eklenmiştir.



**Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
MESKUN KONUT ALANI	128,966.15	31.23%	128,343.42	31.08%	-622.73
GELİŞME KONUT ALANI	135,270.90	32.76%	135,185.12	32.74%	-85.78
ANAOKULU ALANI	1,820.78	0.44%	1,823.46	0.44%	2.68
BELEDİYE HİZMET ALANI	2,111.43	0.51%	2,104.75	0.51%	-6.68
CAMİ ALANI	1,146.32	0.28%	2,257.87	0.55%	1,111.55
İLKOKUL ALANI	5,179.26	1.25%	5,350.09	1.30%	170.83
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,882.30	0.46%	1,939.57	0.47%	57.27
MEYDAN	604.63	0.15%	672.49	0.16%	67.86
MEZARLIK ALANI	4,829.20	1.17%	4,979.26	1.21%	150.06
PANSİYON ALANI	1,924.87	0.47%	945.84	0.23%	-979.03
PASIF YEŞİL ALAN	418.08	0.10%	418.23	0.10%	0.15
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3,779.30	0.92%	3,803.74	0.92%	24.44
PARK ALANI	36,853.98	8.92%	36,854.38	8.92%	0.40
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2,872.38	0.70%	2,888.78	0.70%	16.40
YOL ALANI	85,302.10	20.66%	85,504.29	20.71%	202.19
TOPLAM ALAN	412,961.68	100.00%	413,071.29	100.03%	109.61