



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ALAÇAM MAHALLESİ
106 ADA 59-60-61-62 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: ÜP-161094961

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TUER PLANLAMA
A BRUŞA MAHALLESİ
Caddesi No: 106
Dış Mimarlık
Kestel İlçe
106 ADA 59-60-61-62
PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

TUER
MÜHÜRLENDİĞİ, PLANLAMA, ŞEHİRCİLİK, İMAR VE ŞEHİRCİLİK
DEĞERLENDİRME VE GELİŞTİRME (MÜHÜRLENDİRME)
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odanın Adı: Kestel İlçe
Tel: 0 224 231 67 34 - 231 67 34 - 231 67 81
Sicil No: 1841
LE TUE PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MİHOĞLU
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin
03/06/2025 tarih ve 93
sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11.../12.../2025 tarih ve 1561... sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, H22C11B3B Pafta, 106 Ada 59-60-61-62 nolu parsellerde “Kırsal Turizm Alanı” amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu parsellerin “(Kırsal) Turizm Alanı” olarak planlanmasının amacı; alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek ve bölgeye canlılık getirmektir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bölge hava, tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Parsellerin yakın çevresi orman alanları ve tarım alanları ile çevrili durumdadır. Parsellerin toplam alanı 44240,25 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alan; Bursa Kent Merkezi'nin yaklaşık 17 km güney doğusunda, Alaçam Mahallesi'nin 350 m kuzeyinde yer almaktadır.



Uydu görüntüsü

2.2. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.2.1. 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 0.2-0.3 aralığında düşük tehlikeye daha yakındır.



2.2.2. Jeolojik Yapı: Planlama alanı; 04.12.2018 tarihinde onaylanan "Bursa İli Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, Tapuda 106 Ada 59-60-61-62 Parselde Çiğdem Kartal ve Gamze Kartal Adlarına Ait 4,44 Hektarlık Alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Raporu kapsamında ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanda kalmaktadır.

2.2.3. Eğim Durumu: Söz konusu alan eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Arazide ortalama eğim %10-20 civarındadır.

2.2.4. Yükseklik Durumu: Arazide en düşük kot 875 en yüksek kot ise 825 dir. Eğimli bir arazi yapısına sahiptir, yükseklik doğudan batı yönüne doğru artmaktadır.

2.2.5. Yönlendirme Durumu: Planlama Alanı yükseltinin batıya doğru artmasından parsellerin bakı yönü doğudur.

2.3. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET ANALİZİ

2.3.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu: Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

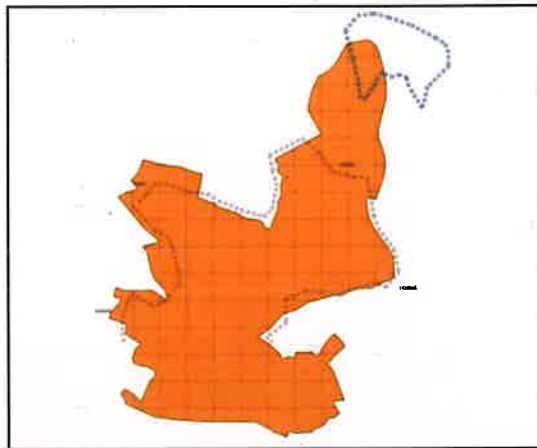
2.3.2. Planlama Alanı Mülkiyet durumu: Plan değişikliği hazırlanan 106 Ada 59-60-61-62 nolu parseller özel mülkiyete tabidir.

2.3.3. Planlama Alanı Fotoğrafı:



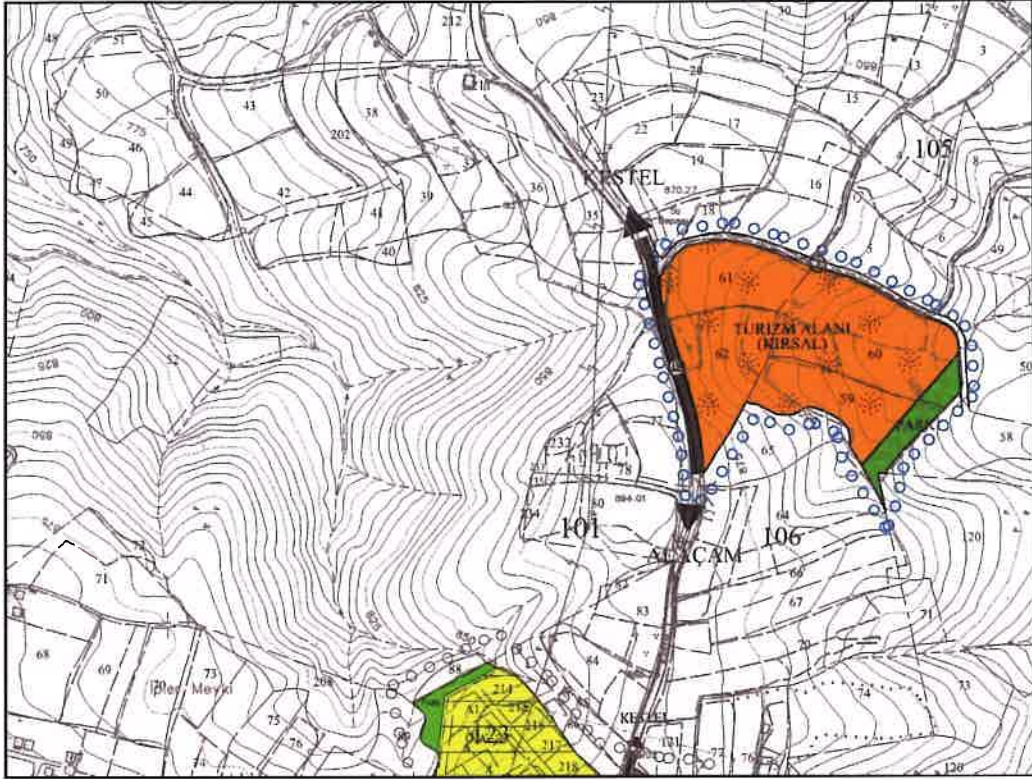
2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Söz konusu parseller; Kestel Köyleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında olup, 106 Ada 59-62 nolu parsellerin bir kısmı plan dâhilindedir.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.2. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Söz konusu parsellere ilişkin Turizm Alanı (Kırsal) yapılması amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış, hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 18.02.2022 tarih 261 sayılı karar ile onaylanmıştır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.3. Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu: Herhangi bir Uygulama İmar Planı kapsamında değildir.

3. İMAR PLANI

3.1. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

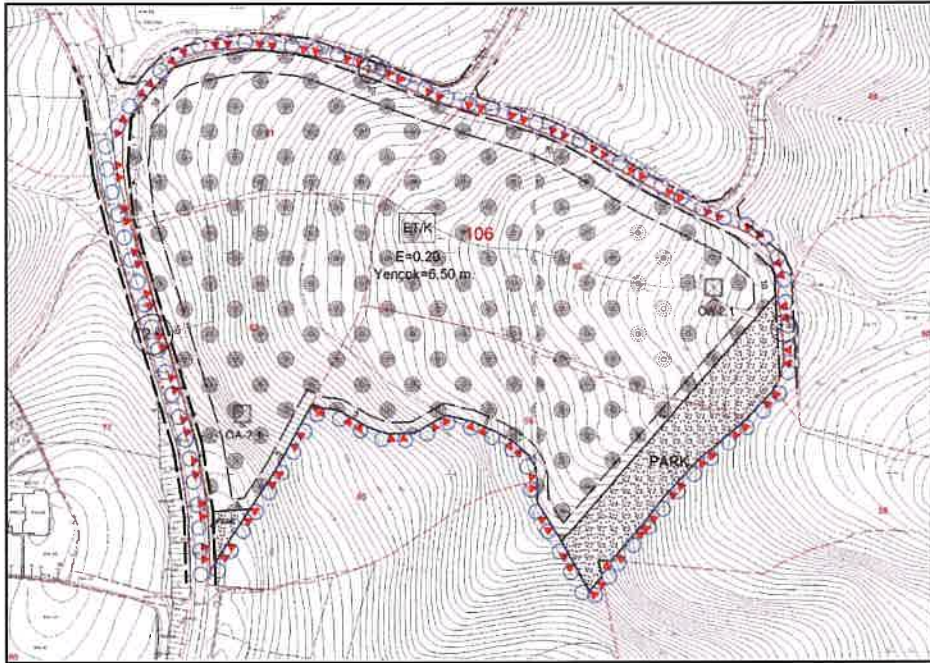
Söz konusu alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek hedefi ile ilgili "Kırsal Turizm Tesisi" yapılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Taşınmazlar içerisinde, topografya ve doğal bitki örtüsüne uyumlu bir kırsal turizm amaçlı konaklama birimleri oluşturulması hedeflenmektedir. Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile söz konusu parseller içerisinde Restoran, Konaklama Birimleri, Köy Market, Fırın, Hizmet Binası, Sosyal Tesis, Spor Alanları, Depo, Havuz,

Bahçe (Kümes, Ahır vb), Fosseptik vb birimlerin yapılabilceği (Kırsal) Turizm Alanı ve bölgedeki donatı ihtiyacını karşılamak amacı ile "Park ve Yeşil Alan" planlanmıştır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
PLANSIZ ALAN	44240,25	100,00%	0,00	0,00%
TURİZM ALANI (KIRSAL)	0,00	0,00%	39816,23	90,00%
PARK ALANI	0,00	0,00%	3531,86	7,98%
YOL ALANI	0,00	0,00%	892,17	2,02%
TOPLAM ALAN	44240,25	100,00%	44240,25	100,00%

Alan Dağılım Tablosu



 neri 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı

3.2. PLAN NOTLARI

1. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro ( iftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü vb. etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır. Yapılacak olan inşaatların temel ve taşıyıcı istemlerinde taş veya ahşap kazık temel sistemi uygulanacak olup, betonarme ve  elik kullanılmayacaktır.  atı kaplamasında

kiremit kullanılacaktır. Shingle, trapez sac, sandviç panel vb. çatı kaplama malzemeleri kullanılamaz.

2. Bu alanlarda Kırsal Turizme yönelik çiftlik-köy evi, yayla evi, dağ evleri vb. konaklama kullanımları ile, aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. En az parsel büyüklüğü:20.000 m², min., En fazla emsal:0,20, Yençok: 6,50 m. (2 kat) dir. Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez. Parsel içinde yer alacak her konaklama birimi için; maksimum inşaat alanı 45 m² dir. Ticari birimler emsale dahil olup, konaklama birimleri için kullanılan toplam emsalin %10'nu geçemez.
3. Kırsal Turizm Tesisleri dışında kullanım tespit edildiği takdirde yapı ruhsatı iptal edilecektir.
4. Belirtilmeyen hususlarda; 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.
5. 2634 Sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
6. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
7. "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
8. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
9. BUSKİ "İçme Suyu Havzaları Koruma Yönetmeliği" ve "Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliğine" uyulacaktır.
10. 2872 sayılı "Çevre Kanunu", 5491 sayılı "Çevre Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır.
11. 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" hükümlerine uyulacaktır. 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
12. 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası" hükümlerine uyulacaktır.
13. Çevre ve Şehircilik İl müdürlüğüne 04.12.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporu Hükümlerine uyulacaktır.