



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

BURSA İLİ KESTEL İLÇESİ ALAÇAM MAHALLESİ H22C2B PAFTA, 106 ADA 66-67 PARSELLER, 1/5000 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 (ağırlıklı 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.

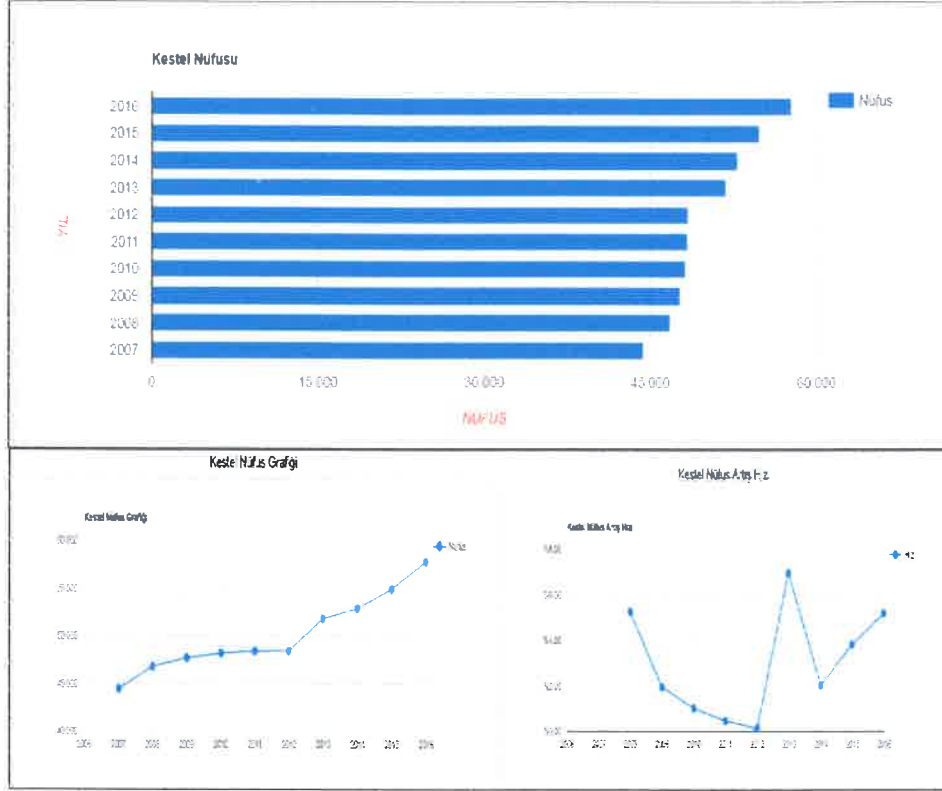
Yıllara Göre Kestel Nüfusu				Yıllara Göre Kestel Nüfusu			
Yıl	Kestel Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Yıl	Kestel Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	57.814	28.657	29.157	2016	57.918	28.687	29.231
2015	64.909	31.243	33.666	2015	64.909	31.243	33.666
2014	52.838	26.304	26.534	2014	52.838	26.304	26.534
2013	51.972	25.815	26.157	2013	51.972	25.815	26.157
2012	48.486	24.129	24.357	2012	48.486	24.129	24.357
2011	48.424	24.056	24.368	2011	48.424	24.056	24.368
2010	48.190	23.924	24.266	2010	48.190	23.924	24.266
2009	47.788	23.629	24.159	2009	47.788	23.629	24.159
2008	48.796	23.325	25.471	2008	48.796	23.325	25.471
2007	44.488	22.050	22.438	2007	44.488	22.050	22.438



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

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 ikiside birbirine birleşmiş durumdadır. Parsellerin toplam 50 m lik cephesi bulunmakta olup derinlikleri ortalama 252 m dir. Parseller üzerinde herhangi bir yapı vb bulunmamaktadır.



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

Parsel Bilgileri		Parsel Bilgileri	
Gizlilik	Planlama	Gizlilik	Planlama
Taşınmaz Kimlik No	31780990	Taşınmaz Kimlik No	31781428
İl	Bursa	İl	Bursa
İlçe	Kestel	İlçe	Kestel
Mahalle Koy	Alaçam	Mahalle Koy	Alaçam
Ada	106	Ada	106
Parsel	67	Parsel	66
Tapu Alanı	6.500.00 m2	Tapu Alanı	6.400.00 m2
Nitelik	Tarla	Nitelik	Tarla
Mevki	Köylüleri	Mevki	Köylüleri
Pafta	H020 26	Pafta	H020 26

Parsel Bilgileri



66-67 Parsel Hava Fotoğrafı

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.

Adres: Runguçpaşa Mh, Atatürk Bulvarı, No:12 Karacabey/Bursa
GSM:0 507 397 25 27 **Telefon-Faks:**0 224 662 25 27



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

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.



Diğer Tarım Alanları



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



3.1.2-1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Planlama bölgesinin mevcut durumda herhangi bir planı bulunmamaktadır.

4-PLANLAMANIN KONUSU: 106 Ada 66-67 parsellerin Turizm ve Ticaret Alanı olarak planlanması.

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Plan değişikliğinin 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.

Hazırlanan Plan Değişikliği İmar Mevzuatı Ve Şehircilik İlkerlerine Uygundur.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

106 ada 66-67 parsel	Mevcut(m2)	Öneri(m2)
Tarım Alanı	12.900	0.00
TİCK Alanı	0,00	12.900
Toplam	12.900	12.900



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

1/5000 ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI



Adres: Runguçpaşa Mh, Atatürk Bulvarı, No:12 Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27