



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

BURSA İLİ KESTEL İLÇESİ ALAÇAM MAHALLESİ H22C2B PAFTA, 106 ADA 66-67 PARSELLER, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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	57.818	28.687	29.131	2016	57.818	28.687	29.131
2015	54.959	27.243	27.716	2015	54.959	27.243	27.716
2014	52.938	26.304	26.634	2014	52.938	26.304	26.634
2013	51.872	25.815	26.057	2013	51.872	25.815	26.057
2012	48.490	24.129	24.361	2012	48.490	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	47.709	23.629	24.080	2009	47.709	23.629	24.080
2008	46.795	23.325	23.470	2008	46.795	23.325	23.470
2007	44.456	22.059	22.397	2007	44.456	22.059	22.397



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 ikisi de 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

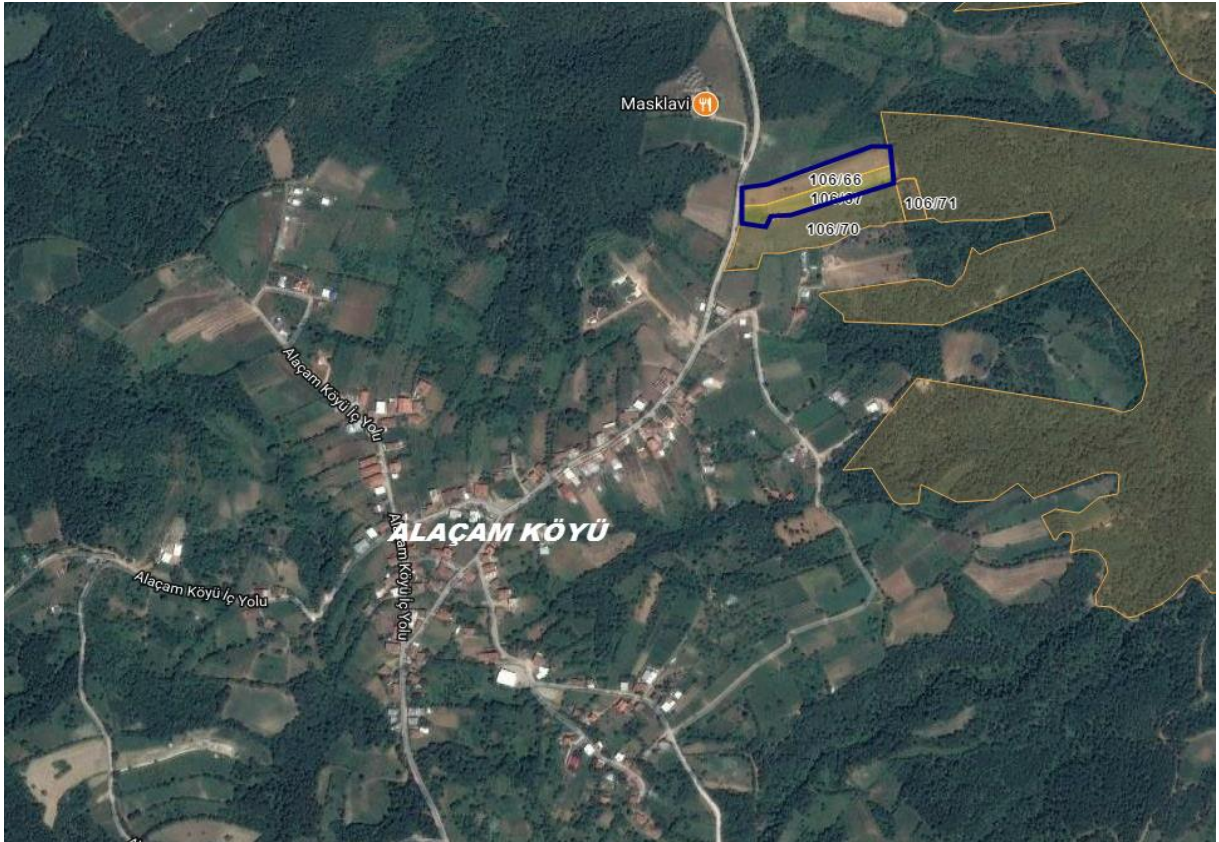
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

Parsel Bilgileri	
Öznitelik	Panorama Geometri
Taşınmaz Kimlik No	31780980
İl	Bursa
İlçe	Kestel
Mahalle/Köy	Alaçam
Ada	106
Parsel	67
Tapu Alanı	6,500.00 m2
Nitelik	Tarla
Mevkii	Köycivanı
Pafta	H22C.2B

Parsel Bilgileri	
Öznitelik	Panorama Geometri
Taşınmaz Kimlik No	31781428
İl	Bursa
İlçe	Kestel
Mahalle/Köy	Alaçam
Ada	106
Parsel	66
Tapu Alanı	6,400.00 m2
Nitelik	Tarla
Mevkii	Köycivanı
Pafta	H22C.2B

Parsel Bilgileri



66-67 Parsel Hava Fotoğrafı

3-PLANLAMA BÖLGESİ: Plan 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

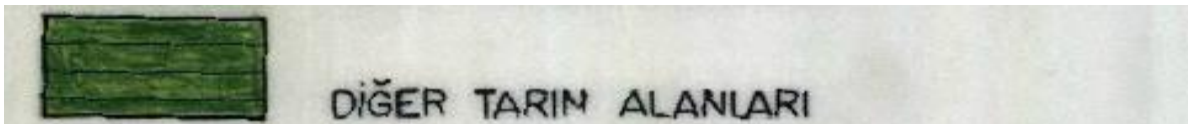
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

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-MEV CUT 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 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 Alanı olarak planlanması.

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Plan 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 konu parseller Turizm Alanı olarak planlanmıştır.

Hazırlanan Plan İmar Mevzuatı Ve Şehircilik İlkerlerine Uygundur.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

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

1/5000 ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

