

BURSA
(KESTEL-SEYMEN)
H22-c-03-c-2-a

01	a	b		
06	a	b		
11	c	a		
16	c	a		
21	22	23	24	25

4 454 768.91

H22-c-03-b-3-d

4 454 765.26

SEYMEN MAHALLESİ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI; ASKI İTİRAZLARI

GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- AYRIK DÜZEN
- TAKS TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)
- KAKS KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)
- KAT ADEDİ
- EMSAL

YENİ BAĞÇE MESAFESİ

- ÖN BAĞÇE MESAFESİ
- YAN BAĞÇE MESAFESİ

- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KADEME HATTI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- BELEDİYE HİZMET ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- ANAKUL ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
- CAMI

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
- Yerleşme 1. Derece Deprem Kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.07.2016 tarihinde onanan Seymen Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
- Planda belirtilen kademeler hattı şematik olup, bu hatlar esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanımlayan Belediye yetkilidir.
- Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer almaz.
- Meydan Alanı, mahalle halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.
- Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşvihi amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
- Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabilir.
 - Müstemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.
 - Müstemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.
 - Yükseklik tabii zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.
 - Müstemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.
- Konut ve/veya Ticaret kullanım ayrılmış parsellerde çatı yapılıması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
- Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmaya ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.
- Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçime göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye Belediye yetkilidir.

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- MEYDAN

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- KARAYOLU YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- ULAŞIM
- TAŞIT YOLU (12 m. - 10 m.)
- YAYA YOLU (7 m. - 5 m.)

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TEKNİK ALTYAPI ALANI

SU YÜZEYİ

JEOLOJİK YAPI

- FORMASYON SINIRI
- ÖA-2.1 ÖNLEMLİ ALAN-2.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR
- ÖA-5.1 ÖNLEMLİ ALAN-5.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME-OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR
- Trkav AVDANCIK FORMASYONU
- Qal ALÜVYON
- JKb BİLECİK KİREÇTAŞI



TARLA

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. MEVCUT KONUT ALANLARI

- Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.
- Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediye yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.
- Binalar komşu parsel bitişik ya da ayrı yapılabilir. Ayrı yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.
- Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.
- KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)
0 - 150	1,20	150
151 - 250	1,00	200
251 - 500	0,80	250
501 ve Üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı

1.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla %40'ı tabanda kullanılacaktır.

1.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla %50'ı tabanda kullanılacaktır.

- En çok yapı yüksekliği Yençök=6.50 metre 2 kattır.
- KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müstemilat yapılabilir. Zemin katın müstemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençök=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve ekintileri yer almaz. Zemin katta yapılacak müstemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.
- Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)
2. GELİŞME KONUT ALANLARI
- 2.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençök=6.50 metreyi geçemez.
- 2.2. Ön Bahçe;
 - Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.
- 2.3. Yan Bahçe;
 - Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.
- 2.4. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.
- 2.5. Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 m²'dir.

YENER AKAR
Kestel Belediye Başkanı

H22-c-03-c-2-d

1/1000

KONTROL
MUSTAFA CANDAN - HARITA MÜHENDİSİ

MÜTEAHHİT : SAITOĞLU HARITA İNŞAAT SAN.TİC.LTD.ŞTİ

TANER KAHVECİ : HARITA MÜHENDİSİ - İMAR VE ŞEHİRCİLİK M.D.V.

SORUMLU MÜHENDİS : NEVZAT MUTLU (Harita Mühendisi)