

# BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ŞERME MAHALLESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

### GÖSTERİM

#### PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KADEME HATTI
- IFRAZ HATTI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- AYRIK DÜZEN
- BİTİŞİK DÜZEN
- BLOK DÜZEN
- TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
- KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)
- KAT ADEDİ
- BİNA YÜKSEKLİĞİ
- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ

#### ALAN KULLANIMLARI

- BELEDİYE HİZMET ALANI
- TİCARET ALANI
- DEPOLAMA ALANI (SOĞUK HAVA DEPOSU)
- SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
  - İLKOKUL ALANI
  - SAĞLIK TESİSİ ALANI
  - KÜLTÜREL TESİS ALANI
  - CAMI
- ACIK VE YEŞİL ALANLAR
  - PARK
  - TAŞIT YOLU (15 m - 12 m - 10 m.)
  - YAYA YOLU (7 m.)
  - BİSİKLET YOLU
  - ENERJİ NAKİL HATTI
- TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
  - SIVILASHMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNEMLİ ALANLAR
  - ÖNEM ALINABİLİREK NİTELİKTE SİSME OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

#### KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

### PLAN HÜKÜMLERİ

#### A. GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
- Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine tutulmak üzere olacaktır.
- Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce 02.03.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- Orman Alanlarında ve ZB Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- Devletin hakim ve tasarrufunda bulunan Mera Alanlarında 29.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve ilgili Yönetmeliklere geçerlidir.
- Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Yol Geçişi İzni Alınacak Orman Alanlarında, kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
- Tam yapılaşma nispetlerinde (Ayrılc-Blok) otopark yapma zorunluluğu sabaşman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numaraları alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer almaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- Parsel sınırları içerisinde katın ve komşu parselleri 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
- Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
- Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılmalıdır.
- Emerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda, doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümünü içine aşarak 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.

#### B. KONUT ALANLARI

##### a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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

- 250 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'si tabanda kullanılacaktır.
- Parselin ifraz edilmesi halinde uygulama imar planında ifraz sonrası elde edilen parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz öncesi parselin taban alanı ve katlar alanını geçemez. Ifraz sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, ifraz sonrası elde edilen parselin taban alanının ifraz öncesi parselin taban alanındaki oranı kadardır.
- Bina derinliği 20 metreyi geçmez.
- Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 katlı).
- Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.
- İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m<sup>2</sup>'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen aşgari parsel denetim ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.
- Yan bahçe kör cephe oluşturulmaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve tevhit yapılamaz.

##### b) GELİŞME KONUT ALANLARI

- Bina derinliği 20 metreyi geçmez.
- Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 katlı).
- İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 500 m<sup>2</sup>'dir.
- Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafelerinde planla belirtilen yan bahçe mesafesidir.

#### C. ÖZEL HÜKÜMLER

- Y:1048-1049 (E:932-933) Parsellerdeki Soğuk Hava Deposu Alanında:
  - TAKS-KAKS=0,50, üretim binalarında bina yüksekliği/Yençok=11,50 (1 Kat/İt).
  - Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1,50 metreye kadar yükseltilir.
- Y:1042 (E:1049) Nolu Parselle Alt Uygulama İmar Planında:
  - Soğuk Hava Deposu (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) yer alacaktır.
  - İl Tarım Müdürlüğü'nün 04.10.2000 Tarih ve 29490 Sayılı yazısına göre Emsal E=4000 m<sup>2</sup> olup, sundurmalılar ile yüklenme-boşaltma rampaları Emsale dahil değildir. Ancak, sundurmalılar altında yapılacak olan yüklenme-boşaltma rampaları Emsal alanının 1/3'ünü geçemez.
  - Soğuk Hava Deposu Alanında (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) Bina Yüksekliği/Depolama Binalarında Yençok=11,50 m (1 Kat), İdari Binalarda Yençok=6,50 m (2 Katlı).
  - Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1,20 metreye kadar yükseltilir.
  - Yapı yaklaşma sınırlarında planla belirtilen mesafelere uyulacaktır.
  - İmar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
  - Afet Bölgelelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
  - Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
  - Belirtilmeyen hususlarda Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

