

BURSA-H22-c-12-a-1-c

BURSA İLİ, KEŞTEL İLÇESİ,  
LÜTFİYE MAHALLESİ (KEŞTEL) UYGULAMA İMAR PLANI;  
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

H22C-12A-1C

ÖLÇEK : 1/1000

KEŞTİL İNŞAATININ  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHÜRÜNE GİRİLMİŞTİR.  
İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TURİZM BAKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
105204 252 85 75 / 1. D. Kat. BURSA  
ULUSAL YOL 544 048 0211 / 1. D. Kat. No: 50715

Sayın TEMEL  
A Çiftliği  
Şehircilik İlçesi  
Diyadinin Çiftliği

Yasin Burçay GEZER  
Mühürü

Plan İşlem Numarası  
UIP - 1.E.İ.İ.34.c...

Keştel Belediye Meclisi'nin  
22.11.2021 Tarih ve 166... Sayılı Kararı  
ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR  
Keştel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
11.02.2021 Tarih ve 33... Sayılı Kararı  
ile onaylanmıştır.

Abdulhak AKTAŞ  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

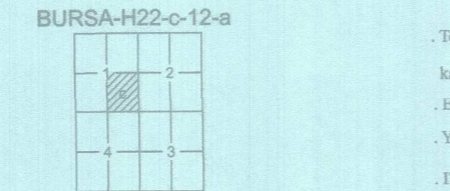
PLAN HÜKÜMLERİ

- A. GENEL HÜKÜMLER**
- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerde geçen tamlar ve hükümler geçerlidir.
  - Yerleşim 1. Dönem Değeri kapsamında bu nedenle yapılacak yapılarla Alt Bölgelemlerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine tabi olarak uygulanacaktır.
  - Burası Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 01.12.2014 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İlave Jeolojik ve 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 verilmeyecektir.
  - Planında belirtilen kademe hattı çekilerek, bu hatlar esas alınarak kaydıyla, mübeyyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini Belediye yetkilidir.
  - Camî alanlarda, dini kullarımlar dışında başka kullarımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
  - Meydan Alanı, köy halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.
  - Konaklama ihtiyacının giderilmesinde parselasyonun teşvi amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerektiren ev parselasyon olarak kullanılabilir.
  - Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstakim yapılabilir.  
- Müstakimler verilen KAKS değeri düşülmüştür.  
- Müstakimlerin dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.  
- Yükseklik tabii zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.  
- Müstakimler aslı olduğu gibi yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapıya bitişiktir.
  - Konut veya ticaret kullarımla ayrılmış parsellerde çatı yapılmaz zorunludur. Çatı meylli, en fazla İmar yüklemeli kullanımında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılabilir.
  - Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya aşağı kat bodrum kullanımından önce cephe alan mekânlarında, garaj ve küçük otoparkın yerleştirilmesi ve inşaatına başlamasında, ayrıntılı özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticaret yerleri yer alabilir.
  - Kadastro ile İmar planı hattı arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzluklar; yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzleştirilme ya da yapıların birime göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılan değerden 2 metreye kadar genişletmeye Belediye yetkilidir.
  - Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konularda bulunması gerekli piyasetin dışındaki piyaset ve mekânların, iptikitten açık ve hava alanları gerekmektedir.

- B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ**
- 1. MEVCUT KONUT ALANLARI**
- 1.1. Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.
  - 1.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediye yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir. Ancak parsel boyutları nedeniyle bina derisinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar düşülebilir.
  - 1.3. Binanın komşu parselle bitişik ya da ayrı yapılabilmektedir. Aynı yapılabilmektedir, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.
  - 1.4. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.
- | İmarat 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                    |
- 1.6. 250 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'i tabanda kullanılacaktır.
  - 1.7. En çok yapı yüksekliği Yençok=8.50 metre'ye kadar olacaktır.
  - 1.8. KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin kullanımını müstakim yapılabilir. Zemin kat müstakim yapılmaması durumunda; bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçmemez, bağımız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müstakimlerde belirtilen kat adedine tabii değildir. Yaya izlenimini önlemek amacıyla;
  - 1.9. Minimum iletme yüksekliği 300 m'dir. (Kamyona terk amaçlı ifzelerde bu şart aranmaz.)

- 2. GELİŞME KONUT ALANLARI**
- 2.1. KAKS: 0.25 KAKS: 0.50 Kat adedi 2, Yençok=6.50 metreyi geçmez.
  - 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 metrekaredir.

- 3. REKREASYON ALANLARI**
- 3.1. Rekreasyon Alanlarında; ifzelerde parsel cephesi minimum 20 metre, parsel büyüklüğü ise 1000 m<sup>2</sup>'dir. Yapılacak Emsal=0.10, Yençok= 4.50 metredir. Planda belirtilen yapı yüksekliği, mesafeleri ve ölçüleri uyulacaktır. İfze sonucu çıkacak komşu parsellerden yaya yollarına mesafesi ise 5 metredir.



BURSA-H22-c-12-a

Tomuz 2009 tarihli 10 cm yer ölçümüne ilişkin sayılı kamera görüntülerinden üretilmiştir.  
Eğilimsizlik eğitimi arası 1 m' dir.  
Yapılar sayıcı çizimlerle gösterilmiştir.  
ITRS96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoğunda üretilmiştir.

DONÜŞÜM	ED-99 dan ITRF 96' ya Dönüşüm için	ITRF 96 dan ED-99' ya Dönüşüm için
XTRF = a + Xed99 + b Yed99	TRF = a + Xed99 + b Yed99	TRF = a + Xed99 + b Yed99
YTRF = c + Xed99 + d Yed99	YTRF = c + Xed99 + d Yed99	YTRF = c + Xed99 + d Yed99
m = 0.0000011151	m = 0.0000011151	m = 0.0000011151
pp = 156.1366830382	pp = 156.1366830382	pp = 156.1366830382
pp = 39.531399985641	pp = 39.531399985641	pp = 39.531399985641

YÜKLENCİ FIRMA  
Mühürü, Müh. M. A. S.  
Haber-Yüzer ARKAYIN  
Proje Müdürü

KONTROL  
Prof. Dr. Sıralı KUŞÇU  
Mühürü, Müh. M. A. S.  
Mühürü, Müh. M. A. S.  
Mühürü, Müh. M. A. S.  
Mühürü, Müh. M. A. S.

İNCELEME  
Recep ALTEPE  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

Bakanlık arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretimi Yönetmeliği" ne uygun olarak Fotoграметрик yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :

