BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ KESTEL (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

H22D-05C-2D

ÖLÇEK : 1 / 1000

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM DANIŞ. TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd.Sevki Şenlen Plaza No:26 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 061 4301 Sicil No: 55719
Sayım DEMİR
A. Grafik
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 3289
Dip.No: 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.V.Y.Ö.

Plan İşlem Numarası
UIP - 166.06393....

Kestel Belediye Meclisi'nin
03./11.../2010 Tarih ve ...193..... Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11 / 03 / 2011 Tarih ve ...227... Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1/1000

BURSA-H22-d-05-c-2-d

BURSA-H22-d-05-c-2-a

4 454 173.90 — 4 454 169.33 — 435 062.17 — 435 624.21

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri", "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği", "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", "Çevre Kanuşu, ve Yönetmelikleri" ile Kestel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

2. Yapılacak her türlü binada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

3. Onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının sonuç ve önerileri kısmındaki hükümlere uyulacaktır.

4. Otopark ve Sığınak Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

5. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usulleri Tebliğinde Belirtilen Hususlar gerçekleştirilecektir.

6. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

7. Dış ses ve ısı yalıtımı yapılacaktır.Dış sıva ve boya yapımından yapı kullanıma izni verilemez.

8. Planda belirtilen yol şebekesinin yapı yaklaşma mesafelerine uyulması zorunludur. Yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri minimum yaklaşma mesafesini hiçbir zaman, Minimum değerlerin üzerinde yan bahçe ve arka bahçe mesafesi bırakılacaktır.

9. Kamuya terk edilecek alanlar(yol, yeşil alan, otopark vb.) Kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

10. Kamuya açık otopark ve yeşil alanlarda sıfır (0) kotunun altındaki bölümler sığınak için kullanılabilir.

11. Kale ve çevresi, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.09.2000 Tarih 8095 Sayılı ve 28.04.2010 Tarih ve 5632 Sayılı Kararları ile "Arkeolog Alanı", olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

12. Rekreasyon alanlarında yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 5000 m²'dir. m.dır.

13. Planda verilen kat adedinin altında kalan mevcut ruhsatlı yapıların kat ilaveslerinde, statik yönden ilave kat/katları taşıyabileceği belgelendirilmesi kaydı ile kat/katlar verilmesinde belediyesi yetkilidir. Bu gibi durumlarda yönetmeliğin ön gördüğü arka bahçe mesafesi ile ilgili hükmü aranmaz.

14. Bitişik Düzen konut alanlarında bitişik düzen konut-konut alanlarının zemin üstü kattlarında; arka bahçe mesafesi çoklatan sonra bina derinliğinin 10 metrenin altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10 metreye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi en az 2 metreye kadar düşürülebilir.

15. Ön bahçe ve yan bahçeye ayrık ve bitişik konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

16. Bitişik Düzen yapı adalarında mevcut tereklerde göre bina cephe hattı belirlenmeye Belediyeyetkilidir.

17. Konut ve/veya Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %40'tan fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

18. Çatılar eni fazla 90 cm parapet duvarı; izlerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılarda; çatı arası dubleks ekilerdai yol cephelerinden 2 metre geri, çekilecek yapılacaktır. 2 metrelik hat teras olarak kullanılabilecektir. Çatı katı ile alt kat ittibarlı dubleks yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleks yapılmadığı takdirde çatı meyili %33'ü geçemez.

19. Teraslar açıkta kaplarda yapılan kuşluk yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.

20. Ticaret, Ticaret-Konut (TİCK) veVeya Konut bölgelerinde zemin kat yapılmadığı durumda) zemin kat, kat yüksekliği 4,5 metreyi aşamaz.

21. Bitişik Düzen parsellerde, yapı, parselin bitişik ve kompşu bulunduğu park, çocuk bahçesi ve oyun alanına bitişik yapılacaksa,Ancak pencere, kapı, saçak parsel dışına çıkma yapılamaz.

22. Regülatör alanlarında yandan ve üstten yapılacak izinsiz girişlerde, engellenmesi yönünde gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

23. Plan üzerinde plan hükümlerinde H max: Serbest, Y.ençok: Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yüksekliği değeri Y.ençok: 100 metre'yi aşamaz. Y.ençok: 100 metre'yi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

24. Yapılarda çatılar dışında, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesindenönce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark İhtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenir.

25. Bitişik ve Blok Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında, arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu binanın bodrum*dahil taban kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan (±0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilemez.

26. Çıkmalar, parsel sınırı 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile bahçe mesafelerine çıkma yapılabilir.

27.Bitişik Nizam imar adalarında; farklı yollardan cephe alan ara parsellerden parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayanlar tevhit edilebilir. ...

28. Ayrık Nizamlarda bitişik blokar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

29. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kabul edilebilir. Yüksekliklerin kayılması. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm ekli yer alamaz. Yönetmeliklerin kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

30. Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içindeki yükseklüklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde kattar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

31. 2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

32. Nihai onay yetkisi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde bulunmayan Doğal Sit Alanı, Organize Sanayi Bölgesi, Kıyı Alanları, Riskli Alan ve Rezerv Alanı gibi alanların hiçbirinde bu hükümler geçerli değildir. Ancak, plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar planı tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kıstların aşılmaması sağlanacaktır.

33. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve kompşu parsel sınırlarına 2,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

34. Ön bahçesiz Bitişik Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; parsel derinliği 10.00 metreden az olamaz ve Bitişik Nizam Konut Alanlarında yapı taban alanı, Bitişik Nizam Ticaret-Konut Alanlarında ise zemin üstü katın alanı; 4 katta kadar (4 kat dahil) inşaata müsaat yerlerde 60 m²'den, 6 katta kadar (6 kat dahil) inşaata müsaat yerlerde'80 m²'den az olacak şekilde parsel oluşturulamaz. Asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere ilişkin Yönetmelik hükümleri tatbik edilir.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT ALANLARI
- Asma kat yapılamaz.

1.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN KONUT ALANLARI

1.1.1. Bitişik Düzen Konut Alanlarında arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir. Ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkartıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.

1.1.2. Sadece açık otoparkla cephesi olan parseller bu cepheden mahreç alabilir.

1.1.3. TAKS ve KAKS belirtilmemiş Blok Düzen Konut Alanlarında; yapı, planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanın tamlehcne yerleşebilir.

1.2. "C" RUMUZLU KONUT ALANLARI

1.2.1. Ayrık Düzen 5 kat, KAKS: 1,50'dir.

1.2.2. Ön Bahçe Mesafesi: Planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

1.2.3. Yan Bahçe Mesafesi: Yürürlükteki İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

1.2.4. Arka Bahçe Mesafesi: Yürürlükteki İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

1.2.5. İfrazlarda minimum parsel cephesi 15 metre, minimum parsel büyüklüğü 500 m²'dir.

1.2.6. Yapı adası veya ada bölünme çizgileri içinde kalan parsellerin tek tapu hatline getirilmesi durumunda yapılacak uygulamalarda mevcut KAKS'a 0,50, mevcut kat adedine de 3 kat eklenir.

1.2.7. Ada bölünme çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, parselasyon düzenini tanzime Belediyesi yetkilidir.

1.3. "K1" RUMUZLU KONUT ALANLARI

1.3.1. Su baskınları kotu 0.50 metreyi geçemez.

1.3.2. Otopark İhtiyacı Yönetmeliğe bakılmaksızın bedele dönüştürülecektir.

2. TİCARET ALANLARI
- Karayoluna cephesi ticaret alanlarında Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
- Ticaret Alanlarındaki, ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 500 m² olup, ifraz sonucu oluşan parsellerde Yönetmelikte belirtilen bahçe mesafelerine uyulacaktır.
- Asma kat yapılığı taktirde, asma kat yüksekliği 6.50 metreyi geçemez.

2.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI

2.1.1. Bitişik düzen ticaret-konut (TİCK) alanlarında; zemin kat, ön bahçe mesafesinden sonraki alanın tamamının yerleşebilir. Zemin üstü kattaları yapılanmalarda ise arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir.

2.2. "T" RUMUZLU TİCARET ALANLARI

2.2.1. Bu alanlarda kat adedi 2 kat, bina yüksekliği Yençok: 10.50 m.'dir.

2.2.2. Zemin katta plandaki yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamı kullanılabilir.

2.2.3. Zemin katta asma kat yapılabilecektir. Asma kat zemin katın 2/3'ünü geçemez. Karayoluna cepheli imar parsellerinde zemin üstündeki kiâsh cephesi; zemin kat cephesinin orta kesitinden itibaren her iki tarafta eşit olarak kullanılacaktır. Zemin üstü katta imar parsel alanının maksimum %50'si kullanılabilecektir. Zemin üstü katta kompu parsellere yaklaşma mesafesi minimum 3 metredir.

2.3. "T1" RUMUZLU TİCARET ALANLARI

2.3.1. Planlanı emsal, yüksekilk ve yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.

3. KAMU KURULUŞ ALANLARI

3.1. Resmi Kurum, Sağlık Tesisi, Arkeoloji Müzesi, Ortaokul, Lise, Belediye Hizmet Alanları, Cami, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Spor Tesisleri (Açık ve Kapalı), Pazar Alanları vb. kamu kuruluşları alanlarında; planla belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile yapılanma Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak mimari avan projeı doğrultusunda,olacaktır.

4. ÜNİVERSİTE ALANI

4.1. Yüksek öğretim tesisleri, idari, sosyal ve kültürel tesisler, yurt,planları, ticari birimler, spor alanları, banka şubeleri, vb. yer alacaktır.

4.2. Emsal E:1.00, Yençok: Serbest'tir.

4.3. Üniversite alanı içindeki yollar, sosyal donatı alanları ve teknik altyapı tesisleri kamuya terk edilmeyecek, her türlü inşaat uygulamasında üniversite alanı bir bütün olarak değerlendirilecektir.

5. SANAYİ ALANLARI

5.1. Ruhsat aşamasında Çevre İl Müdürlüğü ve Sağlık İl Müdürlüğü görüşü alınması zorunludur.

5.2. Çevre kanunu hükümleri geçerlidir. ÇED Yönetmeliği kapsamına giren tesislerden ruhsat aşamasında ÇED raporu istenecektir.

5.3. Oluşacak, eğimsiz ve sıkma tarifnah için bir bodrum katı yapılabilir.

5.4. Yapı yaklaşma mesafeleri Sağlık İl Müdürlüğü'nce aksi belirtilmedikçe "Sağlık Korunma Bandı" olarak kabul edilecek ve korunacaktır.

5.5. Planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma mesafelerinin bulunmadığı kısımlarda kompşu parsele minimum 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

5.6. Sanayi Tesisleri için Emsal: Serbest olup; en fazla bina yüksekliği ve kat adedinin/na tayininde plan üzerinde verilen ölçülere uyulacaktır. Ancak, plan üzerinde ölçü verilerek yüksekilk kısıtlaması bulunan bu parsellerde; en fazla bina yüksekliği; makine yerleşimi, üretim türü ve proses alanının yer aldığı ayrıntılı teknik raporun Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından uygun görülmesi ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce verilmesi durumunda 13,50 metreyi geçmemek üzere yeniden belirlenebilir. Üretim bölümünün herhangi bir kısmında 2 katlı idari birim yer alabilir. Bağımsız yapılacak idari birimlerde maksimum kat adedi 2 kat ve maksimum bina yüksekliği Yençok:6.50m'dür.

5.7. Yapı yaklaşma mesafesi minimum 10 metre olan kısımlar haricinde açık otopark düzenlenmesi yapılamaz.

5.8. Otopark hesaplarında üretim ve idari birimlerin inşaat alanları esas alınacaktır. Otopark alanları, idari bölümle ait toplam inşaat alanı itibariyle küçük araç sayısı, üretim tesislerinin toplam inşaat alanı itibariyle büyük araç sayısı dikkate alınarak ayrılacaktır. Otopark hesaplamasında, üretim tesislerinin her 200 m²si için bir büyük araç otoparkı, idari tesislerin her 50 m²si için bir küçük araç otoparkı ayrılması esas alınacaktır. Otopark düzenlemeleri ve kapasiteleri ruhsat aşamasında vaziyet planında gösterilecektir.

5.9. Asgari parsel büyüklüğü 2000 m² ve minimum parsel cephesi 40 metredir. Ancak Bursa-Ankara Karayolu kenarında planlanan 7 metrelik servis yollarından cephe alan parsellerden daha önce imar uygulaması görmüş olanlarda, servis yoluna yapılacak tesk işlemi sonrasında oluşacak imar parsellerinde asgari parsel büyüklüğü, cephe ve derinlik şartı aranmaz. Bu kısımlardaki parsellerin ifraz edilmesi durumunda ise planda belirtilen asgari parsel şartları geçerlidir.

5.10. Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına yangın merdiveni ve saçak yüksekliği 3,50 metreyi geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo, enerji) odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya en az 3,00 metre mesafe içeçişi bırakmak kaydı ile yapılabilir. (Bekçi kulübesi alanı 15 m²yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilecektir ve ifraza konu olmayacaktır.

5.11. Ön, yarıYıl arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm ekilerdai nitelikli taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

a) Kamerlye, sundurma
b) Arıtma tesisi
c) Güç santrali, kojenerasyon, trafo, jeneratör, enerji odaları vb.
d) Teknik gerekliliği bulunan müştemilatlar
e) Yangın merdiveni
f) Güvenlik kulübesi
g) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

5.12. Parsel sınırına veya yapıya 3 metre geçiş mesafesi kalacak şekilde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilecektir ve ifraza konu olmayacaktır.

6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI VE DEPOLAMA ALANLARI

6.1. Maksimum kat adedi 2 kat ve bina yüksekliği Yençok: 9.50 m'dir.

6.2. Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm ekilerdai nitelikli taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

a) Kamerlye, sundurma
b) Arıtma tesisi
c) Güç santrali, kojenerasyon, trafo, jeneratör, enerji odaları vb.
d) Teknik gerekliliği bulunan müştemilatlar
e) Yangın merdiveni
f) Güvenlik kulübesi
g) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

6.3. Parsel sınırına veya yapıya 3 metre geçiş mesafesi kalacak şekilde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilecektir ve ifraza konu olmayacaktır.

C. ÖZEL HÜKÜMLER

1. 265 ADA 5 NOLU PARSELDEKİ TURİZM TESİS ALANINDA;

1.1. Ilıca edilecek yapı zemin ve bodrum katta parsel alanının tamamına oturtulacak, toplam inşaat emsaline kalan kısmı zemin üstü kattlarda kullanılacaktır.

1.2. Alandaki yapılaşma emsali TAKS/KAKS=1.00/4.00, maksimum bina yüksekliği Yençok=21.50 metredir.

1.3. İnşaat çekime mesafesi üst kattlarda yollardan ve kompu parsellerden minimum 5'er metredir.

1.4. Zemin kattaki ticaret alanında asma kat yer alabilecek, asma katızemin katın 2/3'ünü geçemeyecektir.

1.5. Bir bağımsız bölüm ve turizm tesisi dışında,başka bir amaçla kullanılamaz.

2. 269 ADA 9 NOLU PARSELDEKİ SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANINDA;

2.1. Yapılacak bina, planda gösterilen inşaat çekime mesafeleri haricindeki alanın tamamına oturtulabilecektir.

2.2. Bina yüksekliği Yençok:10.50 metredir. Binanın zemin katı asma katı yapılabilir. Binanın toplam kat adedi 2 katı geçemez.

3. 567 ADA 13 NOLU PARSELDEKİ ÖZEL YURT ALANINDA;

3.1. Yağmur sularının yan parsellere akışını önleyen bedükler alınarak, 1.20 metre parapet duvar üzerine, yan parsellere meyilli çatı yapılabilir.

4. 265 ADA 1-2-3-4 NOLU PARSELLERDEKİ TİCARET ALANINDA;

4.1. Ticaret alanında yer alacak binalar zemin kattlarda parsel alanının tamamına oturtulacak, üst kattardaki bina alanları her katta parsel alanının %90'unu geçemeyecektir.

4.2. Zemin kattaki ticaret alanında asma kat yer alabilecek, asma kat zemin katın 2/3'ünü geçemeyecektir.

4.3. Üst kattarda yollardan minimum 5 metre, yan kompşu parsellerden minimum 3'er metre, arka bahçe sınırından h/2 inşaat çekime mesafesi bırakılacaktır.

5. 401 ada 8 nolu parselde; yeni başlanacak birim oluşturulamaz.

6. 218 ADA 3,04,34, Y37,95 NOLU PARSELLER, 448 ADA, 1 NOLU PARSEL VE 447 ADA 16 NOLU PARSELDEKİ TOPLU KONUT ALANLARINDA;

6.1. Söz konusu parsellerin bulunduğu alanda, gerekmesi durumunda imar adaları ve park alanlarının yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum ve Belediye'nin görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ayrılacaktır.

6.2. Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu yer alabilir. Bunlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

6.3. İmar adalarında yola cepheye oturmayan bölümlerinde kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının müskyetli kat mülkiyetine göre düzenlenir.

7. 325 ada 206-207-211 nolu parsellerdeki su deposu alanında; Geoteknik Rapor (Zemin Etüdü) hazırlanmadan uygulamaya geçilemez.

8. 569 ada 16 ve 17 Nolu Parsellerde derinlik şartı aranmayacaktır.

9. 323 ada 19 nolu parselde yer alacak binanın su basman kotu 1.40 metredir.

10. 140 ada 6 nolu parselde yapılacak inşaatta aydınlık payının sağlanması kaydıyla bina derinliği şartı aranmayacaktır.

11. 188 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLERDE;

11.1. 188 ada 7 ve 8 nolu parsellerde; bvnlıd şartı aranmaz. Minimum parsel cephesi 5 metredir.

12. 552 ADA, 55 VE 56 NOLU PARSELLERDE;

12.1. Zemin katta yapı yaklaşma sınırına kadar ticaret, zemin üstü kattarda ise yapı yaklaşma sınırından itibaren yapı yüksekliğinin yarısı kadar mesafe bırakılarak ifrazı yapılacaktır.

13. 408 ADA, 4 PARSELDE;

13.1. Çıkmalar, parsel sınırına 2,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile bahçe mesafelerine 2,00 metre taşabilir.

14. 541 ADA, 15 PARSELDE;

14-i-1541 ada, 15 nolu parselin doğusundaki 3m'lik yoldan giriş-çıkış yapılabilir.

15. AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ, 486-500-501-558-559-561 ADA, 11-5,6,7,8,9,19-1,5,9,10-6,7,8,9-3,4,9,10-4,10,11,12 NOLU PARSELLERDE

15.1. Ticaret/Konut Alanlarında; zemin kat ticaret, zemin üstü kattar konut olacaktır.

15.2. Zeminde; planda belirtilen KAKS dışında, parselin tamamında, yapı yaklaşma mesafesi tanımlanan parsellerde de yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalan alanın tamamında ticaret kullanımı yapılacaktır.

15.3. Planda belirtilen yapı düzeni, yapı bahçe mesafesi ve KAKS; zemin üstü kattarda yapılacak konut kullanımında geçerlidir. KAKS; planla gösterilmiş imar parsellere, plantanan yola terk alanları dahil edilerek hesaplanacaktır.

16. AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ, 470 ADA 4 NOLU PARSELDE;

16.1. Kot: Bursa-Ankara Yolundan alınacaktır. Kademelendirme, blok boyu ve blok derinliği şartı aranmaz.

16.2. Zeminde ve bodrum katlarda, yapı yaklaşma mesafelerinin tamamında yapı yapılabilir.

16.3. Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

17. AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ, 481 ADA 3 NOLU PARSELDE;

17.1. Planlanan ticaret alanında yapılaşma emsali E=1.60, Yençok=14.50 metre (4 Kat)'dır.

17.2. İnşaat çekime mesafesi yollardan 10'ar metredir.

17.3. Ticaret alanındaki otopark ihtiyacı binanın bodrum kattarında düzenlenecektir.

17.4. Bahçe alanında düzenlenecek çocuk parkı ve açık dinlenme alanları vaziyet planında gösterilecektir.

18. VİNİ MEHMET MAHALLESİ, 328 ADA, 12 NOLU PARSELDE;

18.1. Zemin üstü kattar konut olarak kullanılabilir.

18.2. Onaylı 1/1000 ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

19. KADİLMANCIOĞLU 3'LÜ ADA 5 NOLU PARSELDE;

19.1. 157 Ada, 1 Nolu Parselde subasman kotu 1.70 metreye çıkarılabilir.

19.2. İlgili kuşğın mülkiyetinde ve Kestel merkez yerleşiminde bulunan en az 240 m² yüzölçümlü yeşil alan ve/veya sosyal tesknik altyapı alanının kamu mülkiyeti eline geçecektir.

"Belediyemiz mücavir sınırları dâhilinde yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki konut alanlarında, asma kat yapılmaması koşuluyla Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin 1. Fıkrasının (f) bendine göre uygulama yapılması" kararı alınmıştır.

BURSA-H22-d-05-c-1-c

BURSA-H22-d-05-c-2-c

BURSA-H22-d-05-c-3-a

4 453 479.88 — 4 453 475.31 — 435 898.22 — 435 618.30

4 453 800 — 4 453 700 — 4 453 600 — 4 453 500 — 4 453 400 — 4 453 300

435 100 — 435 200 — 435 300 — 435 400 — 435 500 — 435 600

Kıztaşı Mevkii — Sulama Kanalleti — Ankara — Bursa — Bursa Kanalı — ÖA-2.1 — 30

BURSA-H22-d-05-c

. Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden üretilmiştir.
. Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.' dir.
. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.
. ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoğunda üretilmiştir. Dönüşüm parametreleri kullanılarak Datum ED-50 ye dönüştürülmüştür.

DÖNÜŞÜM:

ED-50' den ITRF 96' ya Dönüşüm İçin:

XITRF= tx + a Xed50 - b Yed50
YITRF= ty + a Yed50 + b Xed50
a= 0.9999934944
b= 0.00000151151
tx= -156.13988833028 2
ty= -39.53119998641

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüşüm İçin:

XED-50 = tx + a Xitrf - b Yitrf
YED-50 = ty + a Yitrf + b Xitrf
a= 1.000005056514
b= -0.00000151151
tx= 156.13988833028 2
ty= 39.53119998641

ED-50 KOORDİNAT SİSTEMİ
ITRF KOORDİNAT SİSTEMİ

1:1000

Bakanlıklar arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği"ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL	İNCELEME
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş.		
Hasan Yaşar ARKAYIN	Prof. Dr. Şenol KUŞCU	Sibel AKKAR — Murat KARAOĞLU — Mehmet Salt AYIK — İsmail Hakkı ÇETİNAVCI
Proje Müdürü	Müşavir-ZKÜ Müh. Fak.	Kontrol Müh. — Harita Kam. Şb. Md. — Emlak-İstimlak Daire Başkanı — BUSKİ Genel Müdürü

ONAY
...../.../2010
Recep ALTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı