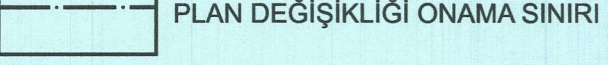



BURSA İLİ, KEŞELİ İLÇESİ, OSMANIYE KÖYÜ (KEŞELİ) UYGULAMA İMAR PLANI: PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D-15B-2B ÖLÇEK: 1/1000	
KENT TASARIM ŞEHİR PLANLAMA VE ÇEVRESEL KURULUŞLAR İZMİR KENT PLANLAMA VE ÇEVRESEL KURULUŞLAR LTD. ŞTİ. Uzun Çarşı Sok. No: 28 K.3 D.334 35020 BURSA / BURSA Ulaşım V.D. No: 546 5097 / Z.Sic.No: 55719 Sayın İYİ HAYAT Şişli Çarşısı C/20 No: 27329 Dış No: 2733-Y.D.	
Yasin ÖZTÜRK Mühür Meclis Kâhisi	Yasin ÖZTÜRK Mühür Meclis Kâhisi
Plan İşlem Numarası ULP - 1.64.4.5.14... Keşelî Belediye Meclisi'nin 11.02.2024 Tarih ve 116... Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	Önder TANIR Keşelî Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2024 Tarih ve 123... Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	
---	---

PLAN HÜKÜMLERİ

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 titizlikle uyulacaktır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükümünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükümünde Kararname'nin 7. Maddesinin 1. fıkrasında (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 28.09.2012 tarihinde onanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu ile Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince 17.05.2013 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İlahe Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir.
- Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
- Köy Meydanı, köy halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.
- Konutlama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşvihi amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeyen ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
- Yapının ihtiyacı karşılamak üzere odunluk, kömürhük, garajı, 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 aslı yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin aslı yapısına bitişemez.
- Konut ve/veya Ticaret Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

12. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda; konularda bulunması gerekli piyesteleri dışındaki piyes ve mekanların, ışıktan şık ve hava almaları gerekmektedir.

KONUT ALANLARI

12. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

- Minimum ifraz koşulu 300 m'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)
- On bahçe mesafesinin tayininde Belediye yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir. Ancak parsel boyutları nedeniyle ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.
- Binalar komşu parselde 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

- 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.
- En çok yapı yüksekliği Hmax=6,50 metre 2 katlıdır.

- KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müstemilat yapılabilir. Zemin katın müstemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yçok=8,50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müstemilat planında belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.

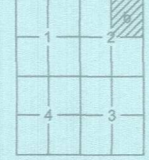
13. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

- TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Hmax=6,50 metreyi geçemez.
13.1. Ön Bahçe;
- Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.
13.2. Yan Bahçe;
- Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.
13.3. Arka Bahçe;
- Arka bahçe mesafesi minimum 3 metredir.
- Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metrekaredir.

DİĞER KULLANIMLAR

- Belediye Hizmet Alanında, hizmet birimleri ile muhtelif gibi idari birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:1,00, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- Sosyal Tesis Alanında, PTT, Sağlık Evi, Kütüphane gibi birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:0,50, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- İlköğretim Tesis Alanında yapılanmalarda E:0,50 Bina yüksekliği Hmax Serbest, bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- İbadet yer alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

BURSA-H22-d-15-b



ED-90 KORDİNAT SİSTEMİ
ITRF96 KORDİNAT SİSTEMİ

Temmuz 2010 tarihli 10 cm yer ölçekli ana ölçekli sayısal kamera görüntülerinden üretilmiştir.
Eş Yükseklik eğitileri arası 1 m'dir.
Yapılar açık çizgileri ile gösterilmiştir.
ITRF96 Koordinat sisteminde 2005 0 Eşliğinde üretilmiştir.

DÖNÜŞÜMLER

ED-90 dan ITRF 96'ya Dönüşüm İçin
XTRF= a + bX + cY + dXY
YTRF= e + fX + gY + hXY
a= 0,9999999994
b= 0,000000011131
c= -1,961368813202
d= -0,000010990681

ITRF 96' dan ED-90'ya Dönüşüm İçin
XED= a + bX + cY
YED= e + fX + gY
a= 1,000000000514
b= -0,000000011131
c= 1,961368813202
d= -0,000010990681

1:1000

Dokümanlar arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu harita,ta yapımında :

YÜKLENCİ FIRMA

Mecidiyeköy Mh. Msk. A.Ş.

Hüseyin YILMAZ
Proje Müdürü

KONTROL

Mehmet AKKAR
Kontrol Müh.

Prof. Dr. Şenel KURUCU
Mühür-ŞZK Mh. Fak.

Mehmet KARAOĞLU
Harita Kam. Şk. Mh.Ç

İNCELEME

Mehmet SAĞIRCI
Emlak-İstisna Daire Başkanı

İsmail HAKA GÜTRANCI
BÜSKİ Genel Müdürü



Recep ALTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı

İsmail HAKA GÜTRANCI
BÜSKİ Genel Müdürü