



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,  
DUDAKLI MAHALLESİ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI;  
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PIN: UIP- 16103080

**Sayın TEMEL**  
A Grubu  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Oda Sicil No: 1759  
Dip.No: 17823-16

**KENTTASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK  
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.  
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304  
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA  
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 53719

**KENTTASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT  
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
" A Grubu Şehir Planlama "

*[Signature]*

**Yasin Burkan ÖZER**  
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin 03/11 /2020  
Tarih ve 166 Sayılı Kararı ile uygun  
bulunmuştur.

**Önder TANIR**  
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
11/1031.2021. Tarih ve 377 Sayılı  
Kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM .....	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	3
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU .....	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....	4
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....	4
3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ .....	5
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI .....	7
3.4. İLAVE PLAN NOTU .....	7

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Plan Notu İlavesi; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümüne plan notu eklenmesini kapsamaktadır.

Kestel Belediyesi'nce Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışında; ışık ve hava almalarına lüzum olmayan piyes ve mekânların kullanımı yapı kullanma izinleri alındıktan sonra değiştirilebildiği, bu nedenlerle haksız kazançlar sağlandığından vatandaşlar nezdinde mağduriyetler yaşanmakta ve sağlıksız mekânlar oluştuğundan, bu konunun çözüme kavuşturulması amacıyla plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan;

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur, kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler.

Bursa İli, coğrafi olarak 28° 10' ve 30° 10' kuzey enlemleriyle, 40° 40' ve 39° 35' doğu boylamları arasında yer alır.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehirdir.

**Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)**



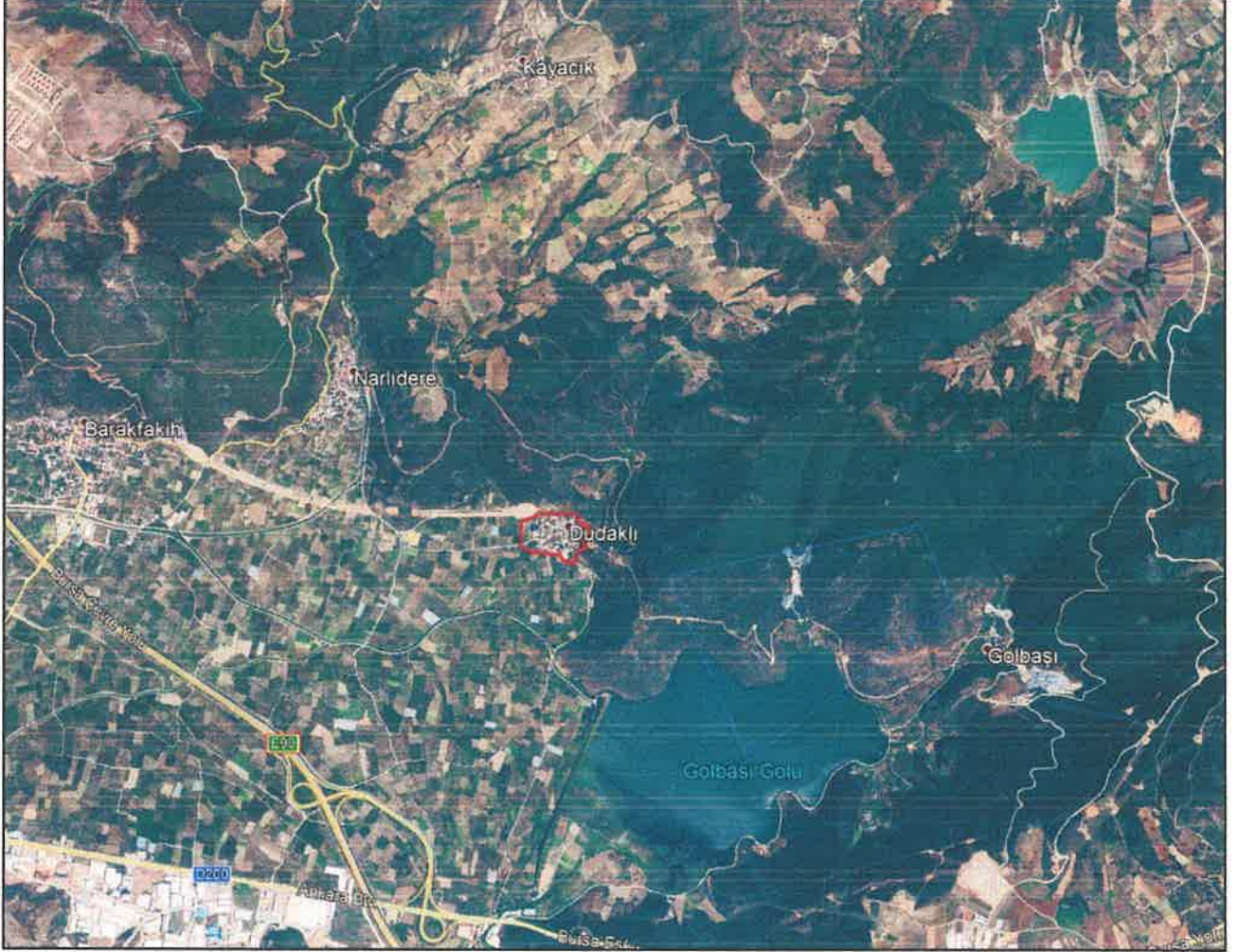
### 2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Dudaklı Mahallesine ait Uygulama İmar Planı planlama alanı 11,6 Hektar büyüklüğündedir.



Dudaklı Mahallesi'nin kuzeyinde Kayacık Mahallesi, doğusunda Gölbaşı Mahallesi, kuzeybatısında Narlıdere Mahallesi yer almaktadır.

**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesi'nce Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışında; ışık ve hava almalarına lüzum olmayan piyes ve mekânların kullanımı yapı kullanma izinleri alındıktan sonra değiştirilebildiği, bu nedenlerle haksız kazançlar sağlandığından vatandaşlar nezdinde mağduriyetler yaşanmakta ve sağlıksız mekânlar oluştuğundan, bu konunun çözüme kavuşturulması amacıyla plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Kestel Belediyesi'nin talebi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Genel Hükümler bölümüne plan notu eklenmesine ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

## 3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

### A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
3. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 03.12.2014 tarihinde onanan Dudaklı Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
5. Planda belirtilen kademe hattı şematik olup, bu hatlar esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediyesi yetkilidir.
6. Cami alanında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
7. Meydan Alanı, mahalle halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.
8. Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
9. Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müştemilat yapılabilir.
  - Müştemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.
  - Müştemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.
  - Yükseklik tabi zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.
  - Müştemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.
10. Konut ve/veya Ticaret kullanıma ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
11. Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhî özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.

12. 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 Belediyesi yetkilidir.

## B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

### 1. MEVCUT KONUT ALANLARI

1.1. Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.

1.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi 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.

1.3. Binalar komşu parsel bitişik ya da ayrıık yapılabilir. Ayrıık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

1.4. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.

1.5. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

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

1.6. 250 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.

1.7. En çok yapı yüksekliği Yençok=6.50 metre 2 kattır.

1.8. KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müstemilat yapılabilir. Zemin katın müstemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müstemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.

1.9. Minimum ifraz koşulu 300 m<sup>2</sup>'dir.

### 2. GELİŞME KONUT ALANLARI

2.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençok=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 m<sup>2</sup>'dir.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu İlavesi; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümüne plan notu eklenmesine ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Kestel Belediyesi'nce Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışında; ışık ve hava almalarına lüzum olmayan piyes ve mekânların kullanımı yapı kullanma izinleri alındıktan sonra değiştirilebildiği, bu nedenlerle haksız kazançlar sağlandığından vatandaşlar nezdinde mağduriyetler yaşanmakta ve sağlıksız mekânlar oluştuğundan, bu konunun çözüme kavuşturulması amacıyla 1/1000 Ölçekli Dudaklı Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümüne plan notu eklenmiştir.

### 3.4. İLAVE PLAN NOTU

**13. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekânların, ışıklıktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.**