

BURSA İLİ, KEŞELİ İLÇESİ,
AĞLAŞAN MAHALLESİ (KEŞELİ) UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

H22B-21B-4B
ÖLÇEK: 1/1000

KENTTASARIM
GENEL MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
T.C. MİMARLAR ODASI BURSA ŞUBESİ
Sırtı Sokakı No: 10 K:3 D:304
46100 BURSA (BURSA)
Ulaşım V.D. 544 046 9591 T.C.S. No: 55719

Sayın TEMEL
S. ve M. ÇETİN
Oda Sicil No: 1239
Ulaşım V.D. 544 046 9591

Yasin Doğan GEZER
Mühür

Plan İşlem Numarası
UIP - 116.6.656.33.000

Keşelî Belediye Meclisi'nin
03.11.2024 Tarih ve 116.6.656.33.000 Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11.03.2024 Tarih ve 116.6.656.33.000 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Ömer TANIR
Keşelî Belediye Başkanı

Abdur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

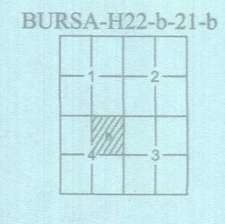
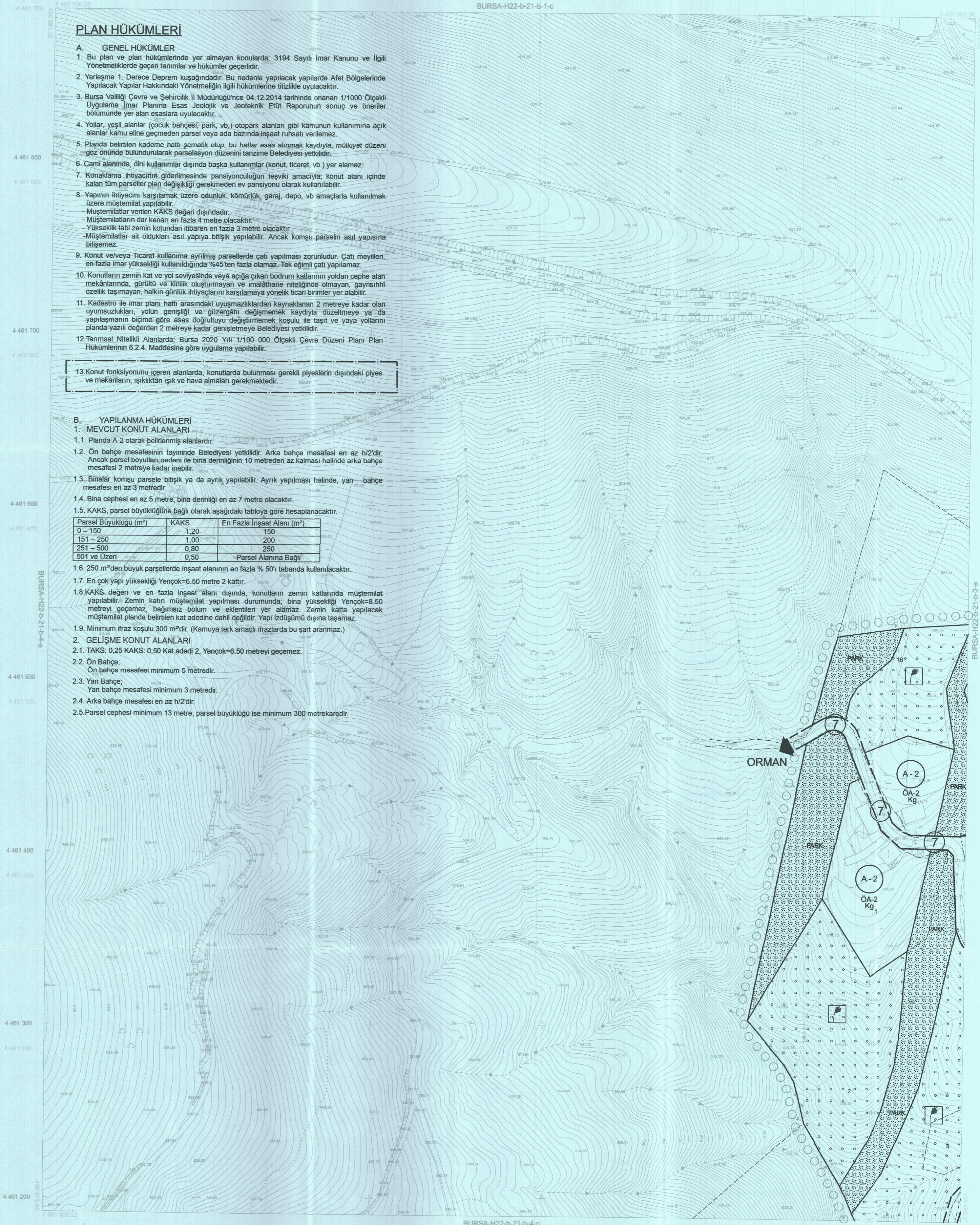
YÖN

BURSA-H22-b-21-b-4-b
BURSA-H22-b-21-b-1-c

PLAN HÜKÜMLERİ

- A. GENEL HÜKÜMLER**
- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
 - Yerleşme 1. Derece Diaprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarca Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine ilzakte uyulacaktır.
 - Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.12.2014 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas 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 verilemez.
 - Planda belirtilen kaseme hattı sınırlık olup, bu hatlar esas alınarak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediyesi yetkilidir.
 - Cami alanında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
 - Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşvik amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
 - Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, komürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstamlak yapılabılır.
-Müstamlaklar verilen KAKS değeri dışındadır.
-Müstamlakların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.
-Yükseklik tabii zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.
-Müstamlaklar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.
 - Konut ve/veya Ticaret kullanma ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
 - Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmaya ve imalâthane niteliğine olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.
 - Kadastro ile imar planı hatta arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzluklar, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltilmeye ya da yapılaşmanın biçime göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye Belediyesi yetkilidir.
 - Tarımnal Nitelikli Alanlarda; Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.4. Maddesine göre uygulama yapılabilir.
- 13.Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konularda bulunması gerekli piyесlerin dışındaki piyес ve mekânların, ışıkla ışıktan ışık ve hava almasını gerektirmektedir.

- B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ**
- 1. MEVCUT KONUT ALANLARI**
- Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.
 - 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.
 - Binalar komşu parselle 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 % 50'i tabanda kullanılacaktır.
 - En çok yapı yüksekliği Yengeç=6,50 metre 2 katlır.
 - KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müstamlak yapılabilir. Zemin katın müstamlak yapılması durumunda, bina yüksekliği Yengeç=6,50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alanlar. Zemin katta yapılacak müstamlak planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.
 - Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)
- 2. GELİŞME KONUT ALANLARI**
- TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yengeç=6,50 metreyi geçemez.
 - Ön Bahçe:
On bahçe mesafesi minimum 5 metredir.
 - Yan Bahçe:
Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.
 - Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.
 - Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metrekaredir.



Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer ölçeğinde aralıklı sayım kamerası görüntülerinden üretilmiştir. Ey Yüksekliği eğrilere arası 1 m.'dir. Yapılar sapkı çizgileri ile gösterilmiştir. ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epokunda üretilmiştir.

DÖNÜŞÜM:
ED-50 dan ITRF 96'ya Dönüşüm Formu: ITRF 96 dan ED-50'ya Dönüşüm Formu:
XED= a + bX + cY + dZ
YED= e + fX + gY + hZ
ZED= i + jX + kY + lZ
m= 0,0000151151
n= -0,0000001131
p= -39,531199983441
XED= m + nX + oY + pZ
YED= q + rX + sY + tZ
ZED= u + vX + wY + xZ
m= 1,000000000014
n= -0,0000001131
o= 156,136688130282
p= 28,231199983441

1:1000

Dokümanlar arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretimi Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu harita şu yapılmıştır:

YÜKLENİCİ FIRMA
Müncüoğlu Mühürleşme A.Ş.
Hüseyin YAKAR
Proje Müdürü

KONTROL
Prof. Dr. Şenol KILIÇCU
Mühürleşme Müh. Fak.
Kontrol Müh.

İNCELEME
Mehmet SAĞ AYIKAN
Emek-İhtimlak Daire Başkanı

İNCELEME
İsmail Hakkı ÇİTTINAVCI
BURSİ Genel Müdürü

BURSA
12.2.2011
Ali TEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı