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

H22B-22D-3A

ÖLÇEK : 1 / 1000

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Ulıyol Cd.Sevil Çeşteli Pasajı No:28 K:3 D:304
Tel:0224 252 10 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 944 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

Sayın TEMEL
A Grubu
Şehir ve Kentte Plancısı
Oda Sic.No: 1259
Dip.No: 1993-Y.Ü.

Sofiye DEMİRAL
Meclis Üyesi

Yasin Burkay GEZER
Meclis Katibi

Plan İşlem Numarası
UIP - 1625738...

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
11.03.2021 Tarih ve 373 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

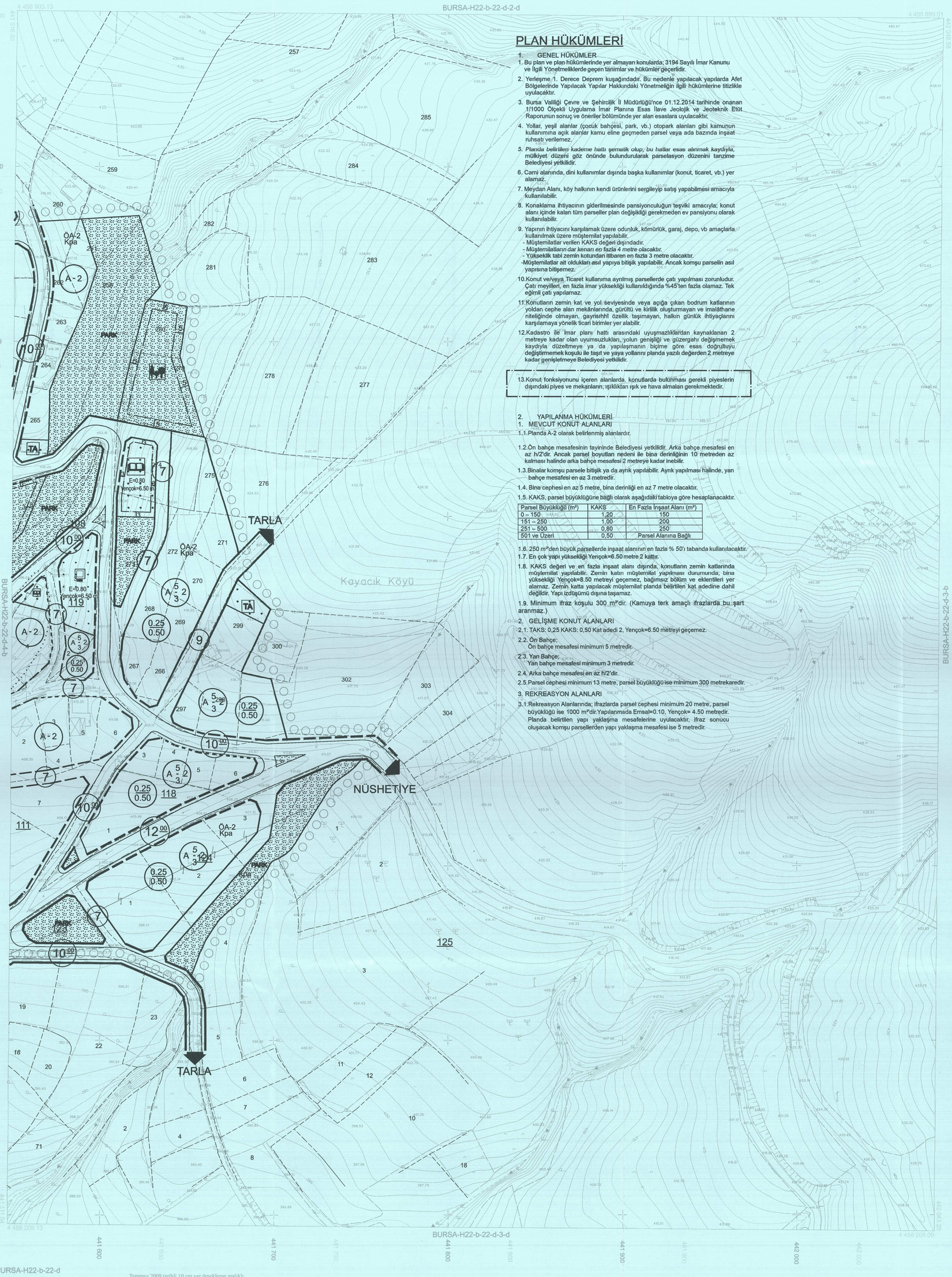
GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1/1000

BURSA-H22-b-22-d-3-a

BURSA-H22-b-22-d-2-d



PLAN HÜKÜMLERİ

1. 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 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,
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, köy 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, gayrisıhhî özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.
12. Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyuşmazlıklardan 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.
13. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanların; ışıkliktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.

2. 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 parsele bitişik ya da ayrık yapılabilir. Ayrık 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 (m²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m²)
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 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'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 müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.

1.9. Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)

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 metrekaredir.

3. REKREASYON ALANLARI

3.1. Rekreasyon Alanlarında; ifrazlarda parsel cephesi minimum 20 metre, parsel büyüklüğü ise 1000 m²'dir. Yapılanmada Emsal=0.10, Yençok= 4.50 metredir. Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır, ifraz sonucu oluşacak komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi ise 5 metredir.

BURSA-H22-b-22-d

. Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden ve 2012 yılında yapılan bütünleme ve revizyon tespitlerinden üretilmiştir.

.Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.' dir.

.Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

.ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoğunda üretilmiştir.

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= -156.136688330282
ty= -39.531199983641

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüşüm İçin:

XED-50 = tx + a Xitrf - b Yitrf
YED-50 = ty + a Yitrf + b Xitrf
a= 1.000006505614
b= -0.00000151151
tx= 156.136688330282
ty= 39.531199983641

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.					
Hüseyin GÜLMEZ	Prof. Dr. Şenol KUŞCU	Murat SANCAK	Murat KARAOĞLU	Mehmet Sait AYIK	İsmail Hakkı ÇETİNAVCI
Proje Müdürü	Müşavir-ZKÜ Müh. Fak.	Kontrol Müh.	Harita Kam. Şb. Md.	Emlak-İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Müdürü

ONAY
12/12/2012

Recep ALTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı