BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
ORHANİYE KÖYÜ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

H22C-11A-2A

ÖLÇEK : 1 / 1000

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM DANIŞ. TİCARET LTD. ŞTİ.
Ulayol Cd.Sevki Çekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 045 5291 Tic.Sic.No: 55719
Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sic.No: 1259
Diplom: 10623-1.Ü.

Yasin Burkay GEZER
Meclis Katibi

Plan İşlem Numarası
UIP - 1633945.....

Kestel Belediye Meclisi'nin
03/11/2021 Tarih ve ...166..... Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/02/2021 Tarih ve ....222..... Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1/1000

BURSA-H22-c-11-a-2-a

BURSA-H22-c-11-a

. Temmuz 2010 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:

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

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. 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.
2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama GEnel Müdürlüğü'nce; 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. fıkrasında (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve *102732 sayılı genelge gereğince 06.07.2012 tarihinde onanan İmar Planına Esas* Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.
5. Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir.
6. Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
7. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
8. Köy Meydanı, *köy halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi* amacıyla kullanılabilir.
9. Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
10. 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.
11. 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, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanların, ışıklıktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.

KONUT ALANLARI

13. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

13.1. Minimum İfraz koşulu 300 m²dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)
13.2. 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.
13.3. Binalar komşu parsele bitişik ya da ayrık yapılabilir. Ayrık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.
13.4. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.
13.5. 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

13.6. 250 m²den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.
13.7. En çok yapı yüksekliği Hmax:6,50 metre 2 kattır.
13.8. 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.

14. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

14.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Hmax=6,50 metreyi geçemez.
14.2. Ön Bahçe;
Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.
14.3. Yan Bahçe;
Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.
14.4. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.
14.5. Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metrekaredir.

DİĞER KULLANIMLAR

15. Belediye Hizmet Alanında, hizmet birimleri ile muhtarlık 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.
16. 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.
17. *İlköğretim Tesis Alanında yapılanmalarda E:0,50 Bina yüksekliği Hmax: Serbest,* bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
18. İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

YAPILAŞMASI DURDURULAN ALANDA;

* Plan değişikliğine konu alanda; Bursa Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nün 08.04.2015 Tarih ve 61552 Sayılı yazısına istinaden detaylı (sondajlı) ve sistematik inklinometre ölçümlerini de içeren jeolojik-jeofizik-jeoteknik etütler yapılmadan yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

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 Sait AYIK	İsmail Hakkı ÇETİNAVCI	Recep ALTEPE
Proje Müdürü	Müşavir-ZKÜ Müh. Fak.	Kontrol Müh.	Harita Kam. Şb. Md.	Emlak-İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Müdürü	Büyükşehir Belediye Başkanı