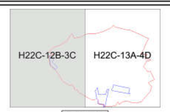
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZI; PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



Plan İşlem Numarası UIP - ..... Kestel Belediye Meclisi'nin ..... / ..... / ..... Tarih ve ..... Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	Önder TANIR Kestel Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ..... / ..... / ..... Tarih ve ..... Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KADEME HATTI
- İFRAZ HATTI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- A - .. AYRIK DÜZEN
- B - .. BİTİŞİK DÜZEN
- BL - .. BLOK DÜZEN
- 1000 TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
- KAKS KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)
- - n KAT ADEDİ
- Yençok=... BİNA YÜKSEKLİĞİ
- 5 ÖN BAHÇE MESAFESİ
- 5 YAN BAHÇE MESAFESİ

KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI (.....)
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (SOĞUK HAVA DEPOSU)

KORUNACAK ALANLAR
- KORUNMA ALAN SINIRI
- TESCİLLİ BİNA

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- İLKOKUL ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- MEYDAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR (JEOLOJİK YAPI)
- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
- FORMASYON SINIRI
- ÖA-2 ÖNLEMLİ ALAN - 2 KÜTLE HAREKETLERİ TEHLİKELERİ VE YÜKSEK EĞİM AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALAN
- ÖA-5 ÖNLEMLİ ALAN - 5 MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (İŞİME-OTURMA-VB) ÖNLEMLİ ALAN

TEKNİK ALTYAPI
- TAŞIT YOLU (15 m.-12 m.-11 m.-7 m.)
- YAYA YOLU (7 m. - 5 m.)
- BİSİKLET YOLU
- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

A. 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 nederle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
3. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 04.12.2014 tarihinde onanan Kozluören Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve önerileri bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.
5. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.
6. Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
7. Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
8. Yol Geçiş İzni Almacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
9. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda, doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
10. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
11. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
12. Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan İfraz ve tevhit yapılamaz.
13. Kadastro ile imar hattı arasındaki uyuşmazlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye, taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye, yapı yaklaşma sınırlarının da planda belirtilen mesafeye göre uyarlamasına Belediyesi yetkilidir. İfraz hatları, kademe hatları ve yapı yaklaşma sınırlarının aplikasyonunda kadastral sınırlar esastır.
14. Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla İmar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
15. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanlar ışıklıktan ışık ve hava alacaktır.
16. Tarım alanlarında; Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
17. Kozluören (Galin) Hamamı ve çevresi, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.12.2018 Tarih ve 8444 Sayılı Kararı ile "Korunma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

B. KONUT ALANLARI

a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

1. 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

2. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'si tabanda kullanılacaktır.
3. Parselin İfraz edilmesi halinde uygulama imar planında; İfraz sonrası elde edilen parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı, İfraz öncesi parselin taban alanı ve katlar alanını geçemez. İfraz sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı; İfraz sonrası elde edilen parsel alanının İfraz öncesi parselin alanındaki oranı kadardır.
4. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.
5. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).
6. Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.
7. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre İfraz ve tevhit yapılacaktır.
8. Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren İfraz ve tevhit yapılamaz.

b) GELİŞME KONUT ALANLARI

1. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.
2. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).
3. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir.
4. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.