

KENTIA AGAR
 PER FLANLAMA RINGHENDSLIK MATAPUS
 HSAAT TURIZM SARAYI TICARET LTD. A.Ş.
 CAYOL Cd.Sarı İpektin Plaza No:26 K:3 D:304
 Tel:0224 252 43 70 - 71 GSM:0531 71 51 54
 E-Posta: info@kentia.com.tr
 Tuzakçay Y.D. 544 046 5091 Tlx.St.No: 50710

Kestel Belediye Meclisi'nin
03 / 01 / 2025 Tarih ve 18 Sayılı Kararı ile
uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13.06/2025 Tarih ve 687... Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

B. KONUT ALANLARI

a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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

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

Parsel Büyüklüğü (m ²)	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	Parselin 150 m ² 'ye kadar olan bölümü	Parselin 151 - 299 m ² 'ye kadar bölümü	Parselin 300 m ² 'ye kadar bölümü
0 - 150	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
151 - 299	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
300 - 450	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
451 - 600	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
601 - 750	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
751 - 900	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
901 - 1050	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
1051 - 1200	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
1201 - 1350	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
1351 - 1500	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
1501 - 1650	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
1651 - 1800	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
1801 - 1950	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
1951 - 2100	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
2101 - 2250	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
2251 - 2400	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
2401 - 2550	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
2551 - 2700	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
2701 - 2850	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
2851 - 3000	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
3001 - 3150	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
3151 - 3300	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
3301 - 3450	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
3451 - 3600	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
3601 - 3750	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
3751 - 3900	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
3901 - 4050	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
4051 - 4200	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
4201 - 4350	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
4351 - 4500	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
4501 - 4650	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
4651 - 4800	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
4801 - 4950	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
4951 - 5100	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
5101 - 5250	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
5251 - 5400	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
5401 - 5550	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
5551 - 5700	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
5701 - 5850	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
5851 - 6000	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
6001 - 6150	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
6151 - 6300	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
6301 - 6450	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
6451 - 6600	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
6601 - 6750	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
6751 - 6900	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
6901 - 7050	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
7051 - 7200	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
7201 - 7350	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
7351 - 7500	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	150
7501 - 7650	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	150	151 - 299	

151 - 250	1.00	200	300 ve Üzeri	150 m ² 'ye kadar olan bölümü 1.00 + 151 - 299 m ² 'ye kadar bölümü 0.80 + 300 m ² ve üzeri olan bölümü 0.50
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 tabanlarda kullanılacaktır.

3. Parselin ifraz edilmesi halinde uygulama imar planında, ifraz 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; ifraz sonrası elde edilen parsel alanının ifraz 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 sağlamalıdır.

7. İfrarlarda parsel büyüklüğü en az 300 m² dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.

ifraz ve tevhit yapılamaz.

9. KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müstemilat yapılabilir. Zemin katın müstemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği $Y_{ençok}=8.50$ metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer

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.

C) ÖZEL HUKUKLAR

1. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 18.01.2022 tarih ve 122 sayılı meclis kararı ile

c) ÖZEL HÜKÜMLER

1. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 18.01.2022 tarih ve 122 sayılı meclis kararı ile onaylanan 101 ada 67 parselde ait 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı sınırlarında geçerli olmak üzere:

- Parselasyonda cephe şartı 10m'dir.

- Planda Mevcut Kütile ile gösterilen binalar korunacaktır.

- Ayrık Nizam yapılaşma koşulları belirlenen alanlarda Ayrık İkiz Nizam yapılaşma yapılabilir.