



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**ALAÇAM MAHALLESİ (KESTEL) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;**  
**PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-

|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sayın TEMEL</b><br/><b>A Grubu</b><br/><b>Şehir ve Bölge Planlama</b><br/><b>Oda Sicil No: 1299</b><br/><b>Dip.No: 17823-Y.U.</b></p>  | <p><b>KENTTASARIM</b><br/><b>ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK</b><br/><b>İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİM. Ş.İ.</b><br/><b>Umayol Cd.Sevri İbrahim Plaza No:26 K.3 D.204</b><br/><b>Tel:0524 250 95 70 - 71 Osmaniye / KUTLUKAYA</b><br/><b>Unvanı: M.D. 544 046 51101 - Telsiz: 0524 250 95 71</b></p>  <p><b>KENTTASARIM</b><br/><b>ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT</b><br/><b>TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ</b><br/><b>" A Grubu Şehir Planlama "</b></p> |
| <p><b>Sevil BAŞARAN</b><br/><b>Katip Üye</b></p>                                                                                                                                                                               | <p><b>Mehmet MITİOĞLU</b><br/><b>Katip Üye</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Kestel Belediye Meclisi'nin</b><br/><b>03 / 01 / 2025 Tarih ve 18 Sayılı Kararı ile</b><br/><b>uygun bulunmuştur.</b></p>                                                                                                | <p><b>Ferhat EROL</b><br/><b>Kestel Belediye Başkanı</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin</b><br/><b>19/06/2025 Tarih ve 687 Sayılı</b><br/><b>Kararı ile onaylanmıştır</b></p>                                                                                              | <p><b>DEĞİŞTİRİLEREK</b><br/><b>UYGUN BULUNDU</b></p>  <p><b>Mustafa BOZBEY</b><br/><b>Büyükşehir Belediye Başkanı</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## İçindekiler

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| 1. AMAÇ VE KAPSAM .....                               | 3 |
| 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....    | 3 |
| 2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU .....           | 3 |
| 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....                             | 4 |
| 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....                 | 4 |
| 3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ .....                       | 4 |
| 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI ..... | 7 |
| 3.4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİKLERİ .....                   | 7 |

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Plan Notu Değişikliği; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin ilgili maddelerine ilişkin plan notu değişikliklerini kapsamaktadır.

Kestel Belediyesi'nce kırsaldaki mahallelerinde muhtelif tarihlerde yürürlüğe giren imar planlarının plan hükümlerinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce resen ilave edilen plan notları ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki son değişiklikler ve tanımlar nedeniyle aksaklıklar ortaya çıkmakta olduğundan, gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan;

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur, kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler.

Bursa İli, coğrafi olarak 28° 10' ve 30° 10' kuzey enlemleriyle, 40° 40' ve 39° 35' doğu boylamları arasında yer alır.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir.

**Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)**



### 2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Alaçam Mahallesi'nin kuzeydoğusunda Şevketiye Mahallesi, kuzeybatısında Osmaniye Mahallesi, güneyinde Uludağ yer almaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesi'nce kırsaldaki mahallelerinde muhtelif tarihlerde yürürlüğe giren imar planlarının plan hükümlerinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce resen ilave edilen plan notları ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki son değişiklikler ve tanımlar nedeniyle aksaklıklar ortaya çıkmakta olduğundan, gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

Kestel Belediyesi'nin talebi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin ilgili maddelerine ilişkin plan notu değişiklikleri hazırlanmıştır.

#### 3.2. MER'İ 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 nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 22.08.2012 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sonuç ve öneriler bölümünde yer alan hususlar ile Bursa İli, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 10.05.2013 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar



Planına Esas İlave Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun 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. 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 Alınacak 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 ifraz ve tevhit yapılamaz.

13. Kadastro ile imar hattı arasındaki uyumsuzlıklardan 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 imar 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.

## B. KONUT ALANLARI

### a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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

| Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | KAKS | En Fazla İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|------|-----------------------------------------|
| 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 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'ı tabanda kullanılacaktır.

3.Parselin ifraz edilmesi halinde uygulama imar planında; ifraz sonrası elde edilen parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz 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 sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.

7.İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m<sup>2</sup>'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.

8.Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren 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 Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müstemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.

### 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 m<sup>2</sup>'dir.

4.Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

### C. ÖZEL HÜKÜMLER

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

- Parselasyonda cephe şartı 10m'dir.
- Planda Mevcut Kütle ile gösterilen binalar korunacaktır.
- Ayrık Nizam yapılaşma koşulları belirlenen alanlarda Ayrık İkiz Nizam yapılaşma yapılabilir.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu Değişiklikleri; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Alaçam Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin ilgili maddelerine ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Kestel Belediyesi'nce kırsaldaki mahallelerinde muhtelif tarihlerde yürürlüğe giren imar planlarının plan hükümlerinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce resen ilave edilen plan notları ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki son değişiklikler ve tanımlar nedeniyle aksaklıklar ortaya çıkmakta olduğundan, gerekli plan değişiklikleri ile plan hükümlerinin ilgili maddelerinde düzenlemeler yapılmıştır.

### 3.4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİKLERİ

#### 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 nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 22.08.2012 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sonuç ve öneriler bölümünde yer alan hususlar ile Bursa İli, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 10.05.2013 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İlave Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun 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. 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 Alınacak 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 ifraz ve tevhit yapılamaz.

13. Kadastro ile imar hattı arasındaki uyumsuzlıklardan 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 imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

15. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanlar ışıklıklardan ışık ve hava alacaktır.

#### B. KONUT ALANLARI

##### a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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

| Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | KAKS | En Fazla İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|------|-----------------------------------------|
|                                    |      | En Fazla Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )  |
| 0 - 150                            | 1,20 | 150                                     |
| 151 - 250                          | 1,00 | 200                                     |
| 251 - 500                          | 0,80 | 250                                     |
| 501 ve Üzeri                       | 0,50 | Parsel Alanına Bağlı                    |



| Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | KAKS                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 - 150                            | 1.00                                                                                                                                                                   |
| 151 - 299                          | Parselin;<br>150 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan bölümü 1.00<br>+<br>151 - 299 m <sup>2</sup> 'ye kadar bölümü 0.80                                                      |
| 300 ve Üzeri                       | Parselin;<br>150 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan bölümü 1.00<br>+<br>151 - 299 m <sup>2</sup> 'ye kadar bölümü 0.80<br>+<br>300 m <sup>2</sup> ve üzeri olan bölümü 0.50 |

~~2.250 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'i tabanda kullanılacaktır.~~

~~2.250 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde TAKS 0.40'tır.~~

3.Parselin ifraz edilmesi halinde uygulama imar planında; ifraz sonrası elde edilen parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz 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 sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.

7.İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m<sup>2</sup>'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.

8.Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve tevhit yapılamaz.

~~9.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.~~

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 m<sup>2</sup>'dir.
- 4.Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

C. ÖZEL HÜKÜMLER

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

- Parselasyonda cephe şartı 10m'dir.
- Planda Mevcut Kütüphane ile gösterilen binalar korunacaktır.
- Ayrık Nizam yapılaşma koşulları belirlenen alanlarda Ayrık İkiz Nizam yapılaşma yapılabilir.