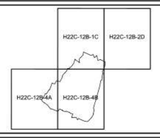
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ŞEVKETİYE MAHALLESİ
KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI (22/A) SONUCU OLUŞAN
KAYIKLIKLARIN GİDERİLMESİNE YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Plan İşlem Numarası UİP - ..... 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 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
- 0.00 TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
- 0.00 KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)
- - n KAT ADEDİ
- Yençok=... BİNA YÜKSEKLİĞİ
- 7 ÖN BAHÇE MESAFESİ
- 4 YAN BAHÇE MESAFESİ

KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

TURİZM ALANLARI
- G GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN
- MERA ALANI

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

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- MEYDAN

TEKNİK ALTYAPI
- n 00 TAŞIT YOLU (15 m. - 10 m.)
- n YAYA YOLU (7 m. - 5 m.)
- BİSİKLET YOLU
- ENERJİ NAKİL HATTI
- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

JEOLOJİK YAPI
- YAPI YASAKLI ALANLAR (AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜT GEREKTİREN ALANLAR)
- Ö.A-2.1 ÖNLEMLİ ALAN - 2.1

ÖLÇEK:1/1.000

PLAN HÜKÜMLERİ

A.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.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 28.09.2012 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve önerileri bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4.Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamusunun kullanmasına 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 ihtiyacına karşılamak üzere odumluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müştemilat yapılabilir.
-Müştemilatlar olan KAKS değeri dışındadır.
-Müştemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.
-Yüksekliği tabii zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.
-Müştemilatlar ait olduğu arsa yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin arsa yapısına bitişemez.
10.Konut ve veya Ticaret kullanma 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, girişliri ve kirlilik oluşturanlar ve insanlıktan nitelikinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.
12.Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyuşmazlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzluklar, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçime göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarının planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmesiye Belediyesi yetkilidir.

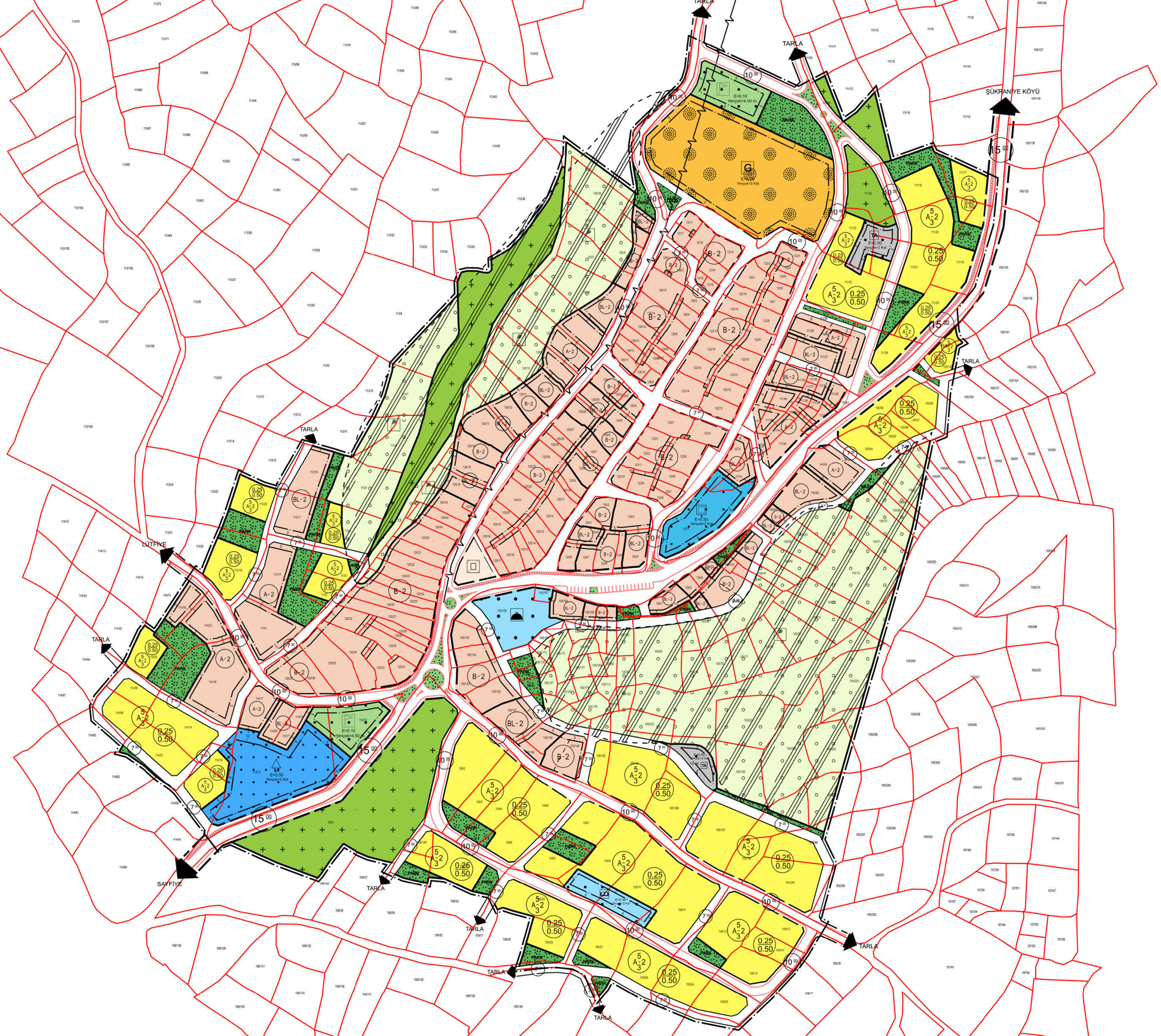
B.YAPILANMA HÜKÜMLERİ

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 m²den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'si 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 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.
8.Malıklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhid işlemlerinde, parsel yapısı değiştirilmemek kaydıyla, asgari ifraz şartları aranmaz.
9.Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşmamına sebebiyet veren ifraz ve tevhid yapılamaz.
10.KAKS değeri ve En Fazla İnşaat Alanı dışında, konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda bina yüksekliği Yençok=4,50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat plan üzerinde belirtilenkat adedine dahil değildir. Yapı zeminümü dışına taşamaz.

b)GELİŞME KONUT ALANLARI

1.TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençok=8,50 metreyi geçemez.
2.On bahçe mesafesi minimum 5 metredir
3.Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir
4.Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metrekaredir.
5.Umuma hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.