

AKSU KÖYÜ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
UIP -

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

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13.10.2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

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. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Karamame ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Karamamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 28.09.2012 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. NATO Boru Hatlarının geçtiği bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir.
8. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
9. Köy Meydanı, köy halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.
10. Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşvik amaçyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
11. Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabilir.
12. Müstemilat verilen KAKS değeri dışındadır.
13. Müstemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.
14. Yükseklik tabi zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.
15. Müstemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.

10. Konut ve/veya Ticaret Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla İmar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
11. Konut fonksiyonu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanların, ışıkla ıslık ve hava almaları gerekmektedir.
12. Plan üzerinde veya plan hükümlerinde H.max: Serbest, Y.ençok: Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen İmar adalarında azami yükseklik değeri Y.ençok: 100 metre'yi aşamaz. Y.ençok: 100 metre'yi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.
13. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.
14. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülmediği durumda otopark bedeli ödenir.
15. Ayrık Nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.
16. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
17. Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
18. 2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
19. Nihai onay yetkisi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde bulunmayan Doğal Sit Alanı, Organize Sanayi Bölgesi, Kıyı Alanları, Riskli Alan ve Rezerv Alanı gibi alanların hiçbirinde bu hükümler geçerli değildir. Ancak, plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan İmar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılması sağlanacaktır.

19. Umumi Hizmet Alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

KONUT ALANLARI

1.SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

1.1. Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)

1.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az 12'dir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.

1.3. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az 3,25 metredir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.

1.4. Binalar komşu parsel bitişik ya da ayrık yapılabilir. Ayrık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

1.5. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.

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

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)	Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS
0 - 150	1,20	150	151 - 299	1,00
151 - 250	1,00	200	300 ve üzeri	0,80
251 - 500	0,80	250		
501 ve üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı		

1.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla %40'ta tabanda kullanılacaktır.

1.6. 250 m²'den büyük parsellerde TAKS 0.40'tır.

1.7. En çok yapı yüksekliği Hmax= 6,50 metre 2 kattır.

1.7. En çok yapı yüksekliği Yençok=8.50 metre 2 kattır.

1.8. 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 taşmaz.

2. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

2.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Hmax= 6,50 metreyi geçemez.

2.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençok=8.50 metreyi geçemez.

2.2. Ön Bahçe:

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

2.3. Yan Bahçe:

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

2.4. Arka bahçe mesafesi en az 12'dir.

2.4. Arka bahçe mesafesi en az 3,25 metredir.

2.5. Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 m²'dir.

Diğer Kullanımlar

1. Belediye Hizmet Alanında, hizmet birimleri ile muhtarak 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.

2. 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.

3. İlköğretim Tesis Alanında yapılanmalarda E:0,50 Bina yüksekliği Hmax: Serbest bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

4. İbadet yer alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

4. Sergi Alanlarında, sökülüp takılabilir malzemenin, 1 katlı geçici yapı yapılabilir.

5. Rekreatyon Alanlarında, ifrazlarda parsel cephesi minimum 20 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 1000 m²'dir. Yapılanmada Emsal E:0,10, Bina Yüksekliği Hmax:4.50 metredir. Planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır, ifraz sonucu oluşacak komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi ise 5'er metredir.

6. - 162 Ada, 1 Nolu Parseldeki tescilli çeşme ve çevresi, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.08.2017 Tarih ve 7246 Sayılı Kararı ile "Koruma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

- Plan değişikliği sınırları içerisinde kalan Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanında yapılaşma; Aksu Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Konut Alanları Bölümünün "Serbest Nizam Konut Alanı"nda belirtilen koşullar doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

7. - Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

- Blok Düzen 2 Kat (BL-2) Konut Alanında yapılaşma; Aksu Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Konut Alanları Bölümünün "Serbest Nizam Konut Alanı"nda belirtilen koşullar doğrultusunda gerçekleştirilecektir.