

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

KENT TASARIM
GEÇİRİ PLANLAMA MÜHÜRÜ
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİM. Şİ.İ.
Uludağ Çarşısı Beşikdüzü Plaza Blok K.3 D.304
T.C. 06540 500 500 500 500 500 500 500 500 500
Uludağ YOL. 500 500 500 500 500 500 500 500 500 500

Sayın TEMEL
A Grubu
Göçir ve Bölge Planı
Oda No: 1234
Dipl. No: 12345

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
ULP -

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
12 106/2025 Tarih ve 687 Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
İVGHM ENLİNDÜ
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

A. GENEL HÜKÜMLER

- 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.
- Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce 02.03.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.
- Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve ilgili Yönetmelikleri geçerlidir.
- Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
- Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
- Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
- Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
- Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.

B. KONUT ALANLARI

a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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

Parsel Büyüklüğü (m²)	KAKS
0 - 150	1.00
151 - 299	150 m²'ye kadar olan bölümü 1.00 + 151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0.80
300 ve Üzeri	150 m²'ye kadar olan bölümü 1.00 + 151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0.80 + 300 m² ve üzeri olan bölümü 0.50

2. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'si tabanda kullanılacaktır.

2. 250 m²'den büyük parsellerde TAKS 0.40'tır.

- 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.
- Bina derinliği 20 metreyi geçemez.
- Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).
- Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.
- İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.
- 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

- Bina derinliği 20 metreyi geçemez.
- Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).
- İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 500 m²'dir.
- Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

C. ÖZEL HÜKÜMLER

- Y:1048-1049 (E:932-933) Parsellerdeki Soğuk Hava Deposu Alanında;
1.1. TAKS-KAKS=0.50, üretim binalarında bina yüksekliği Yençok=11.50 m. (1 Kat)tır.

1.2. Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1.50 metreye kadar yükseltilebilir.

2. Y:1042 (E:1049) Nolu Parsele Ait Uygulama İmar Planında;

2.1. Soğuk Hava Deposu (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) yer alacaktır.

2.2. İl Tarım Müdürlüğü'nün 04.10.2000 Tarih ve 28486 Sayılı yazısına göre Emsal E=4000 m² olup, sundurmalar ile yükleme-boşaltma rampaları Emsale dahil değildir. Ancak, sundurmalar altında yapılacak olan yükleme-boşaltma rampaları Emsal alanının 1/3'ünü geçemez.

2.3. Soğuk Hava Deposu Alanında (Sebze-Meyve Depolama, İşleme ve Paketleme Tesisi) Bina Yüksekliği; Depolama Binalarında Yençok=11.50 m (1 Kat), İdari Binalarda Yençok=6.50 m (2 Kat)tır.

2.4. Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır. Su basman kotu maksimum 1.20 metreye kadar yükseltilebilir.

2.5. Yapı yaklaşma sınırlarında planla belirtilen mesafelere uyulacaktır.

2.6. İmar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2.7. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

2.8. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

2.9. Belirtilmeyen hususlarda Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.