BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
KESTEL (BURSA) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

H22D-05C-2D

ÖLÇEK : 1 / 1000

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uhuriyet Cd.Şenol İşaktan Plaza No:26 K:3 D:304
Nilüfer/BURSA
Uludağ V.D. 644 046 5091 Tic.Sic.No: 55719
Seyfa TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1290
Diş No: 17871-Y.Ü.

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITIOĞLU
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
UİP - .....

Kestel Belediye Meclisi'nin
03 / 09 / 2024 Tarih ve 155 Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14.11.2024 Tarih ve ...1144..... Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

K
1/1000

BURSA-H22-d-05-c-2-d

BURSA-H22-d-05-c-2-a

4 454 173.90 — 435 092.17 — 4 454 169.33 — 435 824.21

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmlikleri", "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği", "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", "Çevre Kanunu ve Yönetmlikleri" ile Kestel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
2. Yapılacak her türlü binada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
3. Onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının sonuç ve öneriler kısmındaki hükümlere uyulacaktır.
4. Otopark ve Sığınak Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
5. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usulleri Tebliğinde Belirtilen Hususlar gerçekleştirilecektir.
6. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
7. Dış sıva ve boya yapılması zorunludur. Dış sıva ve boya yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
8. Yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri minimum yaklaşma mesafesini ifade eder. Minimum değerlerin üzerinde yan bahçe ve arka bahçe mesafesi bırakılabilir.
9. Kamuya tark edilecek alanlar(yol, yeşil alan, otopark vb.) Kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
10. Kamuya açık otopark ve yeşil alanlarda sıfır (0) kotunun altındaki alanlar sığınak için kullanılabilir.
11. Kale ve çevresi, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.09.2000 Tarih ve 5095 Sayılı ve 28.04.2010 Tarih ve 5632 Sayılı Kararları ile "Koruma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.
12. Planda ağaçlandırılacak alan olarak tarımlanan alanlar, özel tesis yapılmasına konu alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E=0.05, Yençok=4.50 metredir. Bu alanlarda yerne-içme mekânları, spor tesisleri fonksiyonları yer alabilir.
13. Planda verilen kat adedinin altında kalan mevcut ruhsatlı yapıların kat ilavelerinde; statik yönden ilave kat/katları taşıyabileceği belgelendirilmesi kaydı ile kat/katlar verilmesinde belediyesi yetkilidir. Bu gibi durumlarda yönetmeliğin ön gördüğü arka bahçe mesafesi ile ilgili hükmü aranmaz.
14. Bitişik Düzen konut alanlarında ve bitişik düzen ticaret-konut alanlarının zemin üstü katlarında; arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 10 metrenin altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10 metreye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi en az 2 metreye kadar düşürülebilir.
15. Zorunlu hallerde ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık ve Blok konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.
16.Bitişik Düzen yapı adalarındaki mevcut teşekkülde göre bina cephe hattı belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
17.Konut ve/veya Ticaret-Konut (TİCK) Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
18. Çatılar en fazla 90 cm parapet duvarı üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılarda; çatı arası dubleks eklentisi yol cephelerinden 2 metre geri çekilerek yapılacaktır. 2 metrelik hat terası olarak kullanılabilecektir. Çatı katı ile alt kat irtibatı dubleks yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleks yapılmadığı taktirde çatı meyili %30'u geçemez.
19. Terasa açılan kapıların yapıldığı yapıları yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.
20. Ticaret, Ticaret-Konut (TİCK) ve/veya Konut bölgelerinde (asma kat yapılmadığı durumda) zemin kat, kat yüksekliği 4,5 metreyi aşamaz.
21. Bitişik Düzen parsellerde; yapı, parselin bitişik ve komşu bulunduğu park, çocuk bahçesi ve oyun alanına bitişik yapılabilir. Ancak pencere, kapı açılamaz; parsel dışına çıkma yapılamaz.
22. Regülatör alanlarında yandan ve üstten yapılacak izinsiz girişlerin engellenmesi yönünde gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.
23. Plan üzerinde veya plan hükümlerinde H.max: Serbest, Y.ençok: Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar 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.
24. Bitişik ve Blok Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; arka bahçenin düzenlenmesi gerekliği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan (±0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilemez.
25. Çıkmalar, parsel sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile bahçe mesafelerine çıkma yapılabilir.
26.Bitişik Nizam imar adalarında; farklı yollardan cephe alan ara parsellerden parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayanlar tevhit edilebilir.
27. Ayrık Nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.
28. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yüksekliklere sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
29. Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde kattar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
30. 2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
31. 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 imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.
32. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
33. Ön bahçesiz Bitişik Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; parsel derinliği 10.00 metreden az olamaz ve Bitişik Nizam Konut Alanlarında yapı taban alanı, Bitişik Nizam Ticaret-Konut Alanlarında ise zemin üstü katın alanı; 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde 60 m²'den, 6 kata kadar (6 kat dahil) inşaata müsait yerlerde 80 m²'den az olacak şekilde parsel oluşturulamaz. Asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere ilişkin Yönetmelik hükümleri ise saklıdır.
34. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekânların, ışıklıktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.
35. Yol Geçiş İzni Alınacak ve Eğitim Tesisleri ile Sağlık Tesisi Yapılacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
36. Yeni Mahalle, 409 Ada 1-2-3-4 Parsellerde, 417 Ada 1-2-5-6-7 Parsellerde, 425 Ada 1-2-3 Parsellerde, 427 Ada 1 Parselde, 428 Ada 1-2-3 Parsellerde, 434 Ada 1-2-3 Parsellerde ve 441 Ada 32-33 Parsellerde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarihli ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanununun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki kapsamında plan değişikliği yapılamaz, emsal artırılamaz.
37. Üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmesi sebebiyle yapılaşma alanı azalan, %20'nin üzerinde eğime sahip Konut Alanlarında kalan parsellerde; planda belirtilen kat adedi ve emsali aşılmaması şartıyla, otopark ihtiyacının da tamamının parselinde çözülmesi halinde; binalarda kademe yapılmadan, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katlarda bağımsız bölüm ve eklentileri yer alabilir.
38. Kamu kurum ve kuruluşlara ait Belediye Hizmet Alanları, Resmi Kurum Alanları, Eğitim Alanları, Sağlık Tesisi Alanları, Sosyal Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Spor Tesisi Alanları, Yurt Alanlarındaki en çok bina yüksekliği; planda belirtilen Yençok'un 3'e bölünmesiyle elde edilen kat adedi aşılmamak koşuluyla %40 arttırılabilir.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT ALANLARI

- Asma kat yapılamaz.

1.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN KONUT ALANLARI

1.1.1. Bitişik Düzen Konut Alanlarında arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir. Ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
1.1.2. Sadece açık otoparka cephesi olan parseller bu cepheden mahrec alabilir.
1.1.3. TAKS ve KAKS belirtilmemiş Blok Düzen Konut Alanlarında; yapı, planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanın tamamına yerleşebilir.

1.2. "K1" RUMUZLU KONUT ALANLARI

1.2.1. Su basman kotu 0.50 metreyi geçemez.
1.2.2. Otopark ihtiyacı Yönetmeliğe bakılmaksızın bedele dönüştürülebilir.

2. TİCARET ALANLARI

- Karayoluna cepheli ticaret alanlarında Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
- Asma kat yapıldığı taktirde, asma kat yüksekliği 6.50 metreyi geçemez.

2.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI

2.1.1. Ticaret-konut (TİCK) alanlarında; zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamına yerleşecektir. Zemin üstü katlardaki yapılanmalarda ise bitişik düzende arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir. ayrık ve blok düzende Yönetmelik hükümlerine göre olacaktır.

2.2. "T" RUMUZLU TİCARET ALANLARI

2.2.1. Bu alanlarda kat adedi 2 kat, bina yüksekliği Yençok:10.50 m.'dir.
2.2.2. Zemin katta plandaki yapı yaklaşma mesafesinden sonraki alanın tamamı kullanılabilir.
2.2.3. Zemin katta asma kat yapılabilecektir. Asma kat zemin katın 2/3'ünü geçemez. Karayoluna cepheli imar parsellerinde zemin üstündeki katın cephesi; zemin kat cephesinin orta kesitinden itibaren her iki tarafta eşit olarak kullanılacaktır. Zemin üstü katta imar parsel alanının maksimum %50'si kullanılabilecektir. Zemin üstü katta komşu parsellere yaklaşma mesafesi minimum 3 metredir.

2.3. "T1" VE "T2" RUMUZLU TİCARET ALANLARI

2.3.1. Plandaki emsal, yükseklik ve yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılabilir.

2.4. "T3" RUMUZLU TİCARET ALANI

2.4.1. Ticari yapılarda ve seyir kulesinde Emsal E=2.50, Bina Yükseklikleri; ticari yapılarda Yençok=16.50 m., seyir kulesinde Yençok=100 m. olacaktır.

3. ÜNİVERSİTE ALANI

3.1. Yüksek öğretim tesisleri, idari, sosyal ve kültürel tesisler, yurt binaları, ticari birimler, spor alanları, banka şubeleri, vb. yer alacaktır.
3.2. Emsal E:1.00, Yençok=15.50 m'dir.
3.3. Üniversite alanı içindeki yollar, sosyal donatı alanları ve teknik altyapı tesisleri kamuya terk edilmeyecek, her türlü inşaat uygulamasında üniversite alanı bir bütün olarak değerlendirilecektir.

4. SANAYİ ALANLARI

4.1. Ruhsat aşamasında Çevre İl Müdürlüğü ve Sağlık İl Müdürlüğü görüşü alınması zorunludur.
4.2. Çevre kanunu hükümleri geçerlidir. ÇED Yönetmeliği kapsamına giren tesislerden ruhsat aşamasında ÇED raporu istenecektir.
4.3. Otopark, sığınak ve ısıtma tertibatı için bir bodrum katı yapılabilir.
4.4. Yapı yaklaşma mesafeleri Sağlık İl Müdürlüğü'nce aksi belirtilmedikçe "Sağlık Koruma Bandı" olarak kabul edilecek ve korunacaktır.
4.5. Planlı belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma mesafelerinin bulunmadığı kısımlarda komşu parsele minimum 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
4.6. Sanayi Tesisleri için Emsal: Serbest olup; en fazla bina yüksekliği ve kat adetlerinin tayininde plan üzerinde verilen ölçülere uyulacaktır. Ancak, plan üzerinde ölçü verilerek yükseklik kısıtlaması bulunan bu parsellerde; en fazla bina yüksekliği; makine yerleşimi, üretim türü ve proses alanının yer aldığı ayrıntılı teknik raporun Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından uygun görülmesi ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce onay verilmesi durumunda 13.50 metreyi geçmemek üzere yeniden belirlenebilir. Üretim birimlerinin herhangi bir katında 2 katlı idari birim yer alabilir. Bağımsız yapılacak idari birimlerde maksimum kat adedi 2 kat ve maksimum bina yüksekliği Yençok:6.50m'dir.
4.7. Yapı yaklaşma mesafesi minimum 10 metre olan kısımlar haricinde açık otopark düzenlenmesi yapılamaz.
4.8. Otopark hesaplarında üretim ve idari birimlerin inşaat alanları esas alınacaktır. Otopark alanları, idari bölüme ait toplam inşaat alanı itibariyle küçük araç sayısı, üretim tesislerinin toplam inşaat alanı itibariyle büyük araç sayısı dikkate alınarak ayrılacaktır. Otopark hesaplamasında, üretim tesislerinin her 200 m²'si için bir büyük araç otoparkı, idari tesislerin her 50 m²'si için bir küçük araç otoparkı ayrılması esas alınacaktır. Otopark düzenlemeleri ve kapasiteleri ruhsat aşamasında vaziyet planında gösterilecektir.
4.9. Asgari parsel büyüklüğü 2000 m² ve minimum parsel cephesi 40 metredir. Ancak Bursa-Ankara Karayolu kenarında planlanan 7 metrelik servis yollarından cephe alan parsellerden daha önce imar uygulaması görmüş olanlarda, servis yoluna yapılacak terk işlemi sonrasında oluşacak imar parsellerinde asgari parsel büyüklüğü, cephe ve derinlik şartı aranmaz. Bu kısımlardaki parsellerin ifraz edilmesi durumunda ise planda belirtilen asgari parsel şartları geçerlidir.
4.10. Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına yangın merdiveni ve saçak yüksekliği 3,50 metreyi geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenarasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya en az 3.00 metre mesafe (geçiş) bırakmak kaydı ile yapılabilir. (Bekçi kulübesi alanı 15 m²'yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilecektir ve ifraza konu olmayacaktır.
4.11. Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;
a) Kameriye, sundurma
b) Arıtma tesisi
c) Güç santrali, kojenerasyon, trafo, jeneratör, enerji odaları vb.
d) Teknik gerekliliği bulunan müştemilatlar
e) Yangın merdiveni
f) Güvenlik kulübesi
g) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,
4.12. Parsel sınırına veya yapıya 3 metre geçiş mesafesi kalacak şekilde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilecektir ve ifraza konu olmayacaktır.

5. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

5.1. Maksimum kat adedi 2 kat ve bina yüksekliği Yençok: 9.50 m'dir.
5.2. Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;
a) Kameriye, sundurma
b) Arıtma tesisi
c) Güç santrali, kojenerasyon, trafo, jeneratör, enerji odaları vb.
d) Teknik gerekliliği bulunan müştemilatlar
e) Yangın merdiveni
f) Güvenlik kulübesi
g) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,
5.3. Parsel sınırına veya yapıya 3 metre geçiş mesafesi kalacak şekilde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilecektir ve ifraza konu olmayacaktır.

C. ÖZEL HÜKÜMLER

1. 265 ADA 5 NOLU PARSELDEKİ TURİZM TESİS ALANINDA:

1.1. İnşa edilecek yapı zemin ve bodrum katta parsel alanının tamamına oturtulacak, toplam inşaat emsalinin kalan kısmı zemin üstü katlarda kullanılacaktır.
1.2. Alandaki yapılaşma emsali TAKS/KAKS=1.00/4.00, maksimum bina yüksekliği Yençok=21.50 metredir.
1.3. İnşaat çekme mesafesi üst katlarda yollardan ve komşu parsellerden minimum 5'er metredir.

2. 266 ADA 9 NOLU PARSELDEKİ SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANINDA:

2.1. Yapılacak bina, planda gösterilen inşaat çekme mesafeleri haricindeki alanın tamamına oturtulabilecektir.
2.2. Bina yüksekliği Yençok:10.50 metredir. Binanın zemin katı asma katlı yapılabilir. Binanın toplam kat adedi 2 katı geçemez.

3. 567 ADA 13 NOLU PARSELDEKİ ÖZEL YURT ALANINDA:

3.1. Yağmur sularının yan parsellere akışını önleyen tedbirler alınarak, 1.20 metre parapet duvar üzerine; yan parsellere meyilli çatı yapılabilir.

4. 265 ADA 1-2-3-4 NOLU PARSELLERDEKİ TİCARET ALANINDA:

4.1. Ticaret alanında yer alacak binalar zemin katlarda parsel alanının tamamına oturtulacak, üst katlardaki bina alanları her katta parsel alanının %30'unu geçemeyecektir.
4.2. Zemin kattaki ticaret alanında asma kat yer alabilecek, asma kat zemin katın 2/3'ünü geçemeyecektir.
4.3. Üst katlarda yollardan minimum 5 metre, yan komşu parsellerden minimum 3'er metre, arka bahçe sınırından h/2 inşaat çekme mesafesi bırakılacaktır.
5. 401 ada 8 nolu parselde; yeni bağımsız birim oluşturulamaz.
6. 218 ADA 33-E-34, Y-37-35 NOLU PARSELLER, 448 ADA, 1 NOLU PARSEL VE 447 ADA, 6 NOLU PARSELDEKİ TOPLU KONUT ALANLARINDA:

6.1. Söz konusu parsellerin bulunduğu alanda, gerekmesi durumunda imar adaları ve park alanlarının yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum ve Belediye'nin görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ayrılabilir.
6.2. Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu yer alabilir. Bunlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.
6.3. İmar adalarında yola cepheli olmayan bölümlerinde kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre düzenlenir.

7. 325 ada 206-207-211 nolu parsellerdeki su deposu alanında; Geoteknik Rapor (Zemin Etüdü) hazırlanmadan uygulamaya geçilemez.
8. 168 ada 16 ve 17 Nolu Parsellerde derinlik şartı aranmayacaktır.
9. 323 ada 19 nolu parselde yer alacak binanın su basman kotu 1.40 metredir.
10. 140 ada 6 nolu parselde yapılacak inşaatta aydınlık payının sağlanması kaydıyla bina derinliği şartı aranmayacaktır.
11. 168 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLERDE:

11.1. 168 ada 7 ve 8 nolu parsellerde; tevhid şartı aranmaz. Minimum parsel cephesi 5 metredir.

12. 532 ADA, 55 VE 56 NOLU PARSELLERDE:

12.1. Zemin katta yapı yaklaşma sınırına kadar ticaret, zemin üstü katlarda ise yapı yaklaşma sınırından itibaren yapı yüksekliğinin yarısı kadar mesafe bırakılarak konut yapılacaktır.

13. 408 ADA, 4 PARSELDE:

13.1. Çıkmalar, parsel sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile bahçe mesafelerine 2.00 metre taşabilir.

14. 541 ADA, 15 PARSELDE:

14.1. 541 ada, 15 no'lu parselin doğusundaki 3m'lik yoldan giriş-çıkış yapılabilir.

15. AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ, 470 ADA 4 NOLU PARSELDE:

15.1. Kot: Bursa-Ankara Yolundan alınacaktır. Kademelendirme, blok boyu ve blok derinliği şartı aranmaz.
15.2. Zeminde ve bodrum katlarda, yapı yaklaşma mesafelerinin tamamında yapı yapılabilir.
15.3. Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

16. AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ, 481 ADA 3 NOLU PARSELDE:

16.1. Planlanan ticaret alanında yapılaşma emsali E=1.80, Yençok=14.50 metre (4 Kat)'dır.
16.2. İnşaat çekme mesafesi yollardan 10'ar metredir.
16.3. Ticaret alanındaki otopark ihtiyacı binanın bodrum katlarında düzenlenecektir.
16.4. Bahçe altlarında düzenlenecek çocuk parkı ve açık dinlenme alanları vaziyet planında gösterilecektir.

17. VANİ MEHMET MAHALLESİ, 326 ADA, 12 NOLU PARSELDE:

17.1. Zemin üstü katlar konut olarak kullanılabilir.
17.2. Onaylı 1/1000 ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

18. KALE MAHALLESİ, 157 ADA, 1 NOLU PARSELDE:

18.1. 157 Ada, 1 Nolu Parselde subasman kotu 1.70 metreye çıkarılabilir.
18.2. İlgili kişiliğin mülkiyetinde ve Kestel merkez yerleşiminde bulunan en az 240 m² yüzölçümlü yeşil alan ve/veya sosyal teknik altyapı alanının kamu mülkiyeti eline geçecektir.

19. KALE MAHALLESİ, 175 ADA VE 183 ADA, 10, 11, 12 PARSELLERDEKİ (B-3) KONUT ALANLARINDA:

19.1. Kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katlarda; otopark ihtiyacının tamamının parselinde çözülmesi halinde bağımsız bölüm ve eklentileri yer alabilir.

20. VANİ MEHMET MAHALLESİ, 257, 258, 259, 254, 253, 252, 251, 250, 255, 249, 248, 247, 246, 316, 256, 318, 245, 244, 243 ADALARDA:

20.1. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 23.09.2014 tarihinde onaylanan Bursa ili, Kestel ilçesi, Vani Mehmet Mahallelerinde Riskli Alan İlan Edilen 7,22 hektar alan için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulması zorunludur. Belirtilen rapor dışında yer alan 257, 258 ve 259 adalarda yapılaşma esnasında Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 26.04.2013 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen şartlara uyulacaktır.
20.2. Blok tanımlanan yapı adalarında bodrum katta otopark yapılması zorunludur. Ancak, otopark ihtiyacının tamamı parselinde çözülmesi halinde açığa çıkan 1. bodrum katta bağımsız bölüm ve eklentileri yer alabilir. Ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir. Otopark girişlerinin düzenlenebilmesi için subasman seviyesi 0,00 kotundan 1.50 metre yükseltilebilir. Otopark olarak inşa edilen alanlar hiçbir şekilde depo ve iskan amaçlı kullanılamaz.
20.3. Yapılar plan üzerinde belirtilen blok şekillerine uygun olarak inşa edilecektir. İmar uygulaması ile plan üzerindeki blok ve bahçe alanlarında değişiklik olması durumunda yola, komşu bloğa ve parsele yaklaşma mesafeleri korunmak koşulu ile imar uygulaması yapılabilir. Bu durumlarda plan üzerindeki bahçe ve blok alanları için plan değişikliği şartı aranmaz.
20.4. Plan üzerinde cepheleri birbirlerine bitişik belirtilen bloklar birlikte tek yapı olarak inşa edilebilir.
20.5. Ticaret+Konut (TİCK) Alanı olarak planlı blokların zemin katları ticaret alanı olarak yapılaşacaktır. Üst katlarda ticaret kullanımı talep edilmesi durumunda yapılabilir.
20.6. Beşevler ve Namık Kemal caddelerine cepheli Ticaret+Konut (TİCK) Alanı olarak planlı blokların bu caddelere cepheli kısımlarında yapı yaklaşma mesafesinin tamamı ve bloklar arasındaki alan zeminde ticaret alanı olarak yapılaşabilir. Bu caddelere bağlanan sokakların cepheli kısımlarda ise yapı yaklaşma mesafesi içerisinde yapılaşma yapılamaz. 252, 253, 257, 258 ve 259 adalardaki "Ticaret+Konut (TİCK) Alanı" planlı alanlarda bloklar arası yaklaşma mesafeleri hariç yollara cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi olarak belirtilen alanlar zeminde ticaret olarak yapılaşacaktır. 254 ada içerisinde planlı blokların zemin katlarında parsel alanının tamamı inşaat alanıdır.
20.7. Blok taban alanına ek olarak yapı yaklaşma mesafesinde yapılaşacak alanlar bloğun zemin katıyla bağlantılı yapılmak ve bloğun zemininden bağımsız birim oluşturulmamak kaydıyla ticaret alanı olarak yapılaşabilir.
20.8. Belirtilen bütün blok alanların çatı katında çatı eğimi içerisinde kalmak, en üst kat ile bağlantılı olmak ve bağımsız birim oluşturulmamak kaydıyla piyesler düzenlenebilir.
20.9. Ticaret+Konut (TİCK) Alanı olarak planlı blokların zemin katında yapılacak ticari alanların kat yüksekliği asma kat yapılmamak kaydıyla 5.50 metre yapılabilir.
20.10. Planlama alanında bütün blokların yüksekliği 6 kattır. Ticaret alanları haricinde her katın yüksekliği en çok 3 metre olarak inşa edilecektir.
20.11. Planlama alanında belirtilen blok kütlelerinin dışında açık veya kapalı çıkma yapılamaz.
20.12. Bu planın yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu plana göre kat ilavesi yapılamaz.
20.13. Otopark Alanı olarak planlı alanda yapı imar adasının tamamı inşaat alanıdır. En fazla yükseklik Yençok= 3 kattır. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde kattar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır. Kapalı Otopark Alanı Pazar yeri olarak kullanılabilir. Otopark Alanı içerisinde Pazar alanının kullanım miktar ve şeklini belirlemeye Kestel Belediyesi yetkilidir.

Sırma Köyü Kıztaşı Mevkii

Konutel

D.S.İ Drenaj Kanalı (Kurutma Kanalı)

ADAKÖY

Kıztaşı Mevkii

Sulama Kanaleti

Sulama Kanaleti

Ankara

Bursa

Bursa-Ankara Karayolu (D.200)

ÖA-2.1

ÖA-2.1

30

30

4 453 479.88 — 435 088.21 — 4 453 475.31 — 435 616.30

BURSA-H22-d-05-c-1-c

BURSA-H22-d-05-c-2-c

BURSA-H22-d-05-c-3-a

435 100 — 435 100 — 435 200 — 435 200 — 435 300 — 435 300 — 435 400 — 435 400 — 435 500 — 435 500 — 435 600

BURSA-H22-d-05-c

1 2 4 3

ED-50 KOORDİNAT SİSTEMİ

ITRF KOORDİNAT SİSTEMİ

. Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden üretilmiştir.
. Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.' dir.
. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.
. ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoğunda üretilmiştir.

DÖNÜŞÜM:

ED-50' den ITRF 96' ya Dönüşüm İçin:

XITRF= tx + a Xed50 - b Yed50
YITRF= ty + a Yed50 + b Xed50
a= 0.99999924944
b= 0.00000151151
tx= -156.136688330282
ty= -39.531199983641

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüşüm İçin:

XED-50 = tx + a Xitrf - b Yitrf
YED-50 = ty + a Yitrf + b Xitrf
a= 1.000000505614
b= -0.00000151151
tx= 156.136688330282
ty= 39.531199983641

1:1000

Bakanlıklar arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :

YÜKLENİCİ FİRMA		KONTROL		İNCELEME		
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş.						
Hasan Yaşar ARKAYIN	Prof. Dr. Şenol KUŞÇU	Sibel AKKAR	Murat KARAOĞLU	Mehmet Sait AYIK	İsmail Hakkı ÇETİNAVCI	Recep ALTEPE
Proje Müdürü	Müşavir-ZKÜ Müh. Fak.	Kontrol Müh.	Harita Kam. Şb. Md.	Emlak-İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Müdürü	Büyükşehir Belediye Başkanı