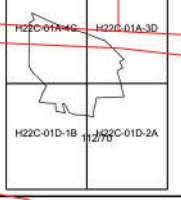


1124 BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SERME MAHALLESİ  
KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI (22/A) SONUÇU OLUŞAN  
KAYIKLILARIN GİDERİLMESİNE YÖNELİK  
1/1.000 ÖLÇEKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Plan İşlem Numarası  
UIP - ...../...../.....  
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.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**GÖSTERİM PLANLAMA SINIRLARI**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

**ALAN KULLANIMLARI**

YAPILARLA SINIRI

KADEME HATTI

IFRAZ HATTI

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZETİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

AYRIK DÜZEN

BITİŞİK DÜZEN

BLOK DÜZEN

TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)

KAT ADEDİ

Yapılaşma...

BİNA YÜKSEKLİĞİ

ÖN BAHÇE MESAFESİ

YAN BAHÇE MESAFESİ

**KONUT ALANLARI**

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

BELEDİYE HİZMET ALANI

TİCARET ALANI

DEPOLAMA ALANI  
(SOĞUK HAVA DEPOSU)

**SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

İLKOKUL ALANI

SAGLIK TESİSİ ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

ÇAMI

**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

PARK

TEKNİK ALTYAPI

TAŞIT YOLU (15 m. - 12 m. - 10 m.)

YAYA YOLU (7 m.)

BİSİKLET YOLU

ENERJİ NAKİL HATTI

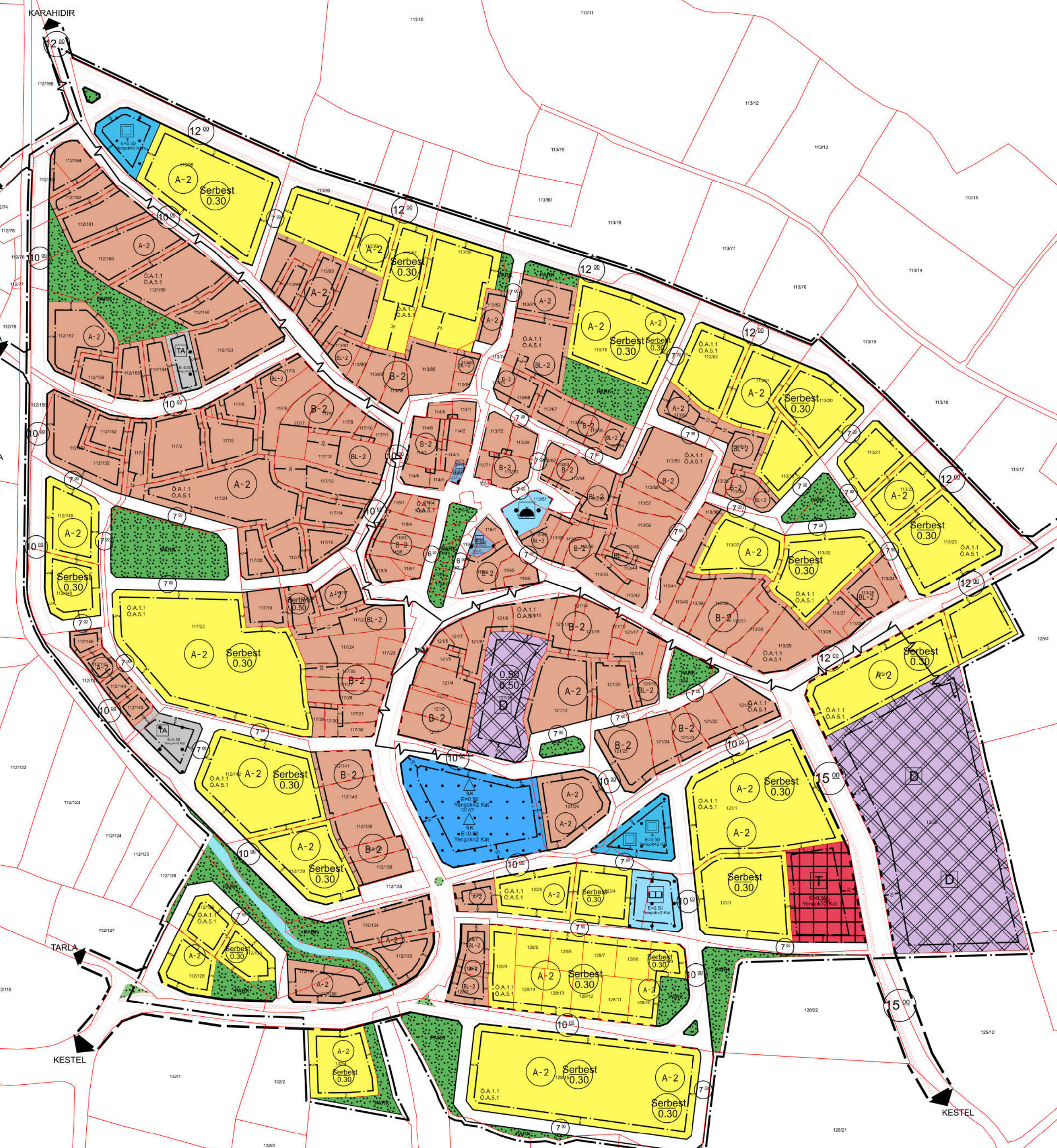
SUY YÜZEYİ

TEKNİK ALTYAPILARI

**JEOLOJİK YAPI**

Ö.A.1.1  
SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN  
ÖNLEM ALANLARI

Ö.A.5.1  
ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE  
SİSME OTURMA AÇISINDAN  
SCRUNLU ALANLAR



**PLAN HÜKÜMLERİ**

**A. GENEL HÜKÜMLERİ**

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
- Yerleşim 1. Derece Deprem kuşağıdır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.
- Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne 02.03.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslarla uyulacaktır.
- Orman Alanlarında ve ZB Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve ilgili Yönetmelikleri geçerlidir.
- Ölçümler Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Uzunlu hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenmez.
- Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında, kurum görüşü alınmadan uygulama yapılmaz. Mevcut durumdaki imalat tamamlanmış yönlere, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
- Tam yapılaşma nicelerinde (Ayık-Büyük-Büyük) ölçümler yapılmadıkça, subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Ölçümler katından bağımsız bölümler numaraları alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- Parsel sınırlarında kalınmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1.50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
- Denizleliği olan ve kamu eline geçmiş bir sayı veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilmez. Bu yönlere cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılmaz.
- Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılmaması zorundadır. Çatı meyilleni, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında 14°'den fazla olmaz. Tek eğimli çatı yapılmaz.
- Enerji nakil ve iletim hatları altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
- Yapılarda ölçümler bitiyen her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 arazi ölçümü şeklinde hesaplanacaktır.

**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'si tabanda kullanılacaktır.

3. Parselin ifraz edilmesi halinde uygulama imar planında, ifraz sonrası elde edilen parsellerin ayrı ayrı hesaplanması taban alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz öncesi parselin taban alanı ve katlar alanını geçemez. Ifraz sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı; ifraz sonrası elde edilen parsel alanının ifraz öncesi parselin alanındaki oranı kadardır.

4. İfraz derinliği 20 metreyi geçemez.

5. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 katlı).

6. Birim genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlayan parsellerde yapı ruhsatı düzenlenmez.

7. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 800 m<sup>2</sup>'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.

8. Yan bahçe için cephe düzenlenmez. Kör cephe oluşumuna sebebiyet vermez ifraz ve tevhit yapılmaz.

9. KAKS değeri ve En-Fazla İnşaat Alanı dışında, konuların zemin katlarında müstemlat yapılabılır. Zemin katın müstemlat yapılması durumunda bina yüksekliği Yengeç+8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer almaz. Zemin katın yapılabılır müstemlat plan üzerinde belirtilen kat adedine dahi değildir. Yapı işçiliği dışına taşınmaz.

**b) GELİŞME KONUT ALANLARI**

- Bina derinliği 20 metreyi geçmez.
- Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 katlı).
- İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 500 m<sup>2</sup>'dir.
- Uzunlu 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. TAŞIT YOLU EN 50 (İnşaat Alanında Bina Yüksekliği) Yengeç+11.50 m. (1 Katlı)  
1.2. Kot taban zemin ortasında yer alacaktır. Bu bölgenin kotu maksimumun 1.50 metreye kadar yükseltilir.
- Y:1042 (E-1049) Nolu Parsel-Af Uygulama İmar Planında;  
2.1. Soğuk Hava Deposu (Setze-Moyve Depozitama, İşleme ve Paketlenme Tesisi) yer alacaktır.  
2.2. İş Tarım Müdürlüğü'nün 04.10.2000 Tarih ve 26486 Sayılı yazısına göre Emsal E=4000 m<sup>2</sup> olup, sundurmalarda ifraz yüksekliği rampaları Emsal değeri değişir. Ancak, sundurmalarda yapılacak olan yüklemle-habitat rampaları Emsal alanının 1/3'ünü geçemez.  
2.3. Soğuk Hava Deposu Alanında (Setze-Moyve Depozitama, İşleme ve Paketlenme Tesisi) Bina Yüksekliği, Depozitama Binolarında Yengeç+11.50 m (1 Katlı), İdari Binolarında Yengeç+9.50 m (2 Katlı)  
2.4. Kot taban zemin ortasında yer alacaktır. Bu basman kotu maksimumun 1.20 metreye kadar yükseltilir.  
2.5. Yapı yaklaşma sınırlarında planda belirtilen mesafelere uyulacaktır.  
2.6. İmar uygulamaları yapılmadan yapı ruhsatı verilmez.  
2.7. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.  
2.8. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'ne onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen ölçümlere uyulacaktır.  
2.9. Belirtilmeyen hususlarda Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.