



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

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

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Sayın TEMEL A Grubu Şehir ve Bölge Plancısı Oda Sicil No: 1239 Dip.No: 17823-Y.G. 	KENT TASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. Ş.Ş. Uluyol Cd. Sevil İşpekten Plaza No:26 K:3 D:04 Tel:0224 252 85 70 - 71 - Osmangazi / BURSA Hudud V.D. 545 046 5091 Tic.Sic.No: 50710  KENT TASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ "A Grubu Şehir Planlama"
Sevil BAŞARAN Katip Üye	Mehmet MITİOĞLU Katip Üye
Kestel Belediye Meclisi'nin 03 / 01 / 2025 Tarih ve 18 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	Ferhat EROL Kestel Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>19/06/2025</u> Tarih ve <u>687</u> Sayılı Kararı ile onaylanmıştır	DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU  Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	4
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	4
3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ	4
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	7
3.4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİKLERİ	7

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Plan Notu Değişikliği; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Serme Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin ilgili maddelerine ilişkin plan notu değişikliklerini kapsamaktadır.

Kestel Belediyesi'nce kırsaldaki mahallelerinde muhtelif tarihlerde yürürlüğe giren imar planlarının plan hükümlerinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce resen ilave edilen plan notları ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki son değişiklikler ve tanımlar nedeniyle aksaklıklar ortaya çıkmakta olduğundan, gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

Söz talep üzerine teknik incelemeler yapılarak, yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Serme Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan;

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur, kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler.

Bursa İli, coğrafi olarak 28° 10' ve 30° 10' kuzey enlemleriyle, 40° 40' ve 39° 35' doğu boylamları arasında yer alır.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)



2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Serme Mahallesinin kuzeydoğusunda Barakfakih Mahallesi, kuzeyinde Karahıdır Mahallesi, batısında Adaköy Mahallesi yer almaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kestel Belediyesi'nce kırsaldaki mahallelerinde muhtelif tarihlerde yürürlüğe giren imar planlarının plan hükümlerinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce resen ilave edilen plan notları ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki son değişiklikler ve tanımlar nedeniyle aksaklıklar ortaya çıkmakta olduğundan, gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

Kestel Belediyesi'nin talebi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Serme Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin ilgili maddelerine ilişkin plan notu değişiklikleri hazırlanmıştır.

3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

A.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 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.

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.Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

8.Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.

9.Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

10.Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

11.Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.

12.Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

13.Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

14.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 (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)
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 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'i 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.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 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 taşamaz.

b) GELİŞME KONUT ALANLARI

1.Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

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

3.İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 500 m²'dir.

4.Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

C. ÖZEL HÜKÜMLER

1. 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.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu Değişiklikleri; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Serme Mahallesi (Kestel) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin ilgili maddelerine ilişkin Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Kestel Belediyesi'nce kırsaldaki mahallelerinde muhtelif tarihlerde yürürlüğe giren imar planlarının plan hükümlerinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce resen ilave edilen plan notları ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki son değişiklikler ve tanımlar nedeniyle aksaklıklar ortaya çıkmakta olduğundan, gerekli plan değişiklikleri ile plan hükümlerinin ilgili maddelerinde düzenlemeler yapılmıştır.

3.4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİKLERİ

A.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 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.

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.Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

8.Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.

9.Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

10.Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

11.Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.

12.Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

13.Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

14.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 (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)
		En Fazla Emsal Alanı (m ²)
0 - 150	1,20	150
151 - 250	1,00	200
251 - 500	0,80	250
501 ve Üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS
0 - 150	1.00
151 - 299	Parselin; 150 m ² 'ye kadar olan bölümü 1.00 + 151 - 299 m ² 'ye kadar bölümü 0.80
300 ve Üzeri	Parselin; 150 m ² 'ye kadar olan bölümü 1.00 + 151 - 299 m ² 'ye kadar bölümü 0.80 + 300 m ² ve üzeri olan bölümü 0.50

~~2.250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'i tabanda kullanılacaktır.~~

2.250 m²'den büyük parsellerde TAKS 0.40'tır.

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.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 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 taşamaz.~~

b) GELİŞME KONUT ALANLARI

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

C. ÖZEL HÜKÜMLER

1. 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.