

SAYFIYE MAHALLESİ

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

KALIT TASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHÜRÜSÜZLÜK MARMARIS
İNŞAAT TURİZM EĞİTİMİ TİCARİET LTD. ŞTİ.
Ulucad. Çel. Sevil İşletim Plaza No:26 K:3 D:304
T.C.02024 230 45 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Ünvan: M.D. 044 046 0031 T.C.02024 230 45 70 - 71

Sayın TERZEL
A. Ordu
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLARI
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Ünvan: M.D. 044 046 0031 T.C.02024 230 45 70 - 71

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
13.10.2025 Tarih ve 687... Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

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 Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.12.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Sayfiye Mahallesi Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.
5. Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve ilgili Yönetmelikleri geçerlidir.
6. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.
7. Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
8. Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
9. Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
10. Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
11. 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.
12. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
13. Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
14. Kadastro ile imar hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye, taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye, yapı yaklaşma sınırlarının da planda belirtilen mesafeye göre uyarlamasına Belediyesi yetkilidir. İfraz hatları, kademe hatları ve yapı yaklaşma sınırlarının aplikasyonunda kadastral sınırlar esastır.
15. Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
16. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanlar ışıktan ışık ve hava olacaktır.

B. KONUT ALANLARI

a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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

Parsel Büyüklüğü (m²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m²)	En Fazla Emsal Alanı (m²)	Parsel Büyüklüğü (m²)	KAKS
0 - 150	1.20	150	150	151 - 299	1.00
151 - 250	1.00	200	200	151 - 299 m²'ye kadar olan bölümü	0.80
251 - 500	0.80	250	250	150 m²'ye kadar olan bölümü	1.00
501 ve üzeri	0.50	Parsel Alanına Bağlı		151 - 299 m²'ye kadar olan 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.

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 300 m²'dir.
4. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.