

BURSA İLİ, KEŞELİ İLÇESİ, SAİTABAT MAHALLESİ
KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI (22/A) SONUCU OLUŞAN
KAYITLIKLARIN GİDERİLMESİNE YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D-10C-4C H22D-10C-3D
H22D-10B-1B H22D-10B-2A

TÜRKİYE KURUMSAL KADASTRO İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
T.C. BURSA İLİ KADASTRO İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
T.C. BURSA İLİ KADASTRO İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

NİHAZ TAŞAN
ŞEHİR VE İMAR PLANI
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
T.C. BURSA İLİ KADASTRO İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

Sevil BAĞARAN
Katip Üye

Mehmet MITOĞLU
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
ULP -

Ferhat EROL
Keşelî Belediye Başkanı

03 / 12 / 2024 Tarih ve 224 Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13.06.2025 Tarih ve 63 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGULANMIŞTIR
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM
PLANLAMA SINIRLARI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
ALAN KULLANIMLARI
YAPI YAKLAŞMA SINIRI
KADEME HATTI
İFAZ HATTI
KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
AYRIK DÜZEN
BİTİŞİK DÜZEN
BLOK DÜZEN
TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)
KAT ADEDİ
YANGIN BİNA YÜKSEKLİĞİ
ÖN BAHÇE MESAFESİ
YAN BAHÇE MESAFESİ
KONUT ALANLARI
YERLEŞİK KONUT ALANI
GELİŞME KONUT ALANI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
BELEDİYE HİZMET ALANI

**BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM
ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**
ORMAN ALANI
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
ANAKÜLÜ ALANI
İLKOKUL ALANI
SAĞLIK TESİSİ ALANI
KÜLTÜREL TESİS ALANI
ÖZEL YURT ALANI
CAMİ
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
PARK
MEYDAN
REKREASYON ALANI
MEZARLIK
SIT VE KORUNACAK ALANLAR
1. DERECE DOĞAL SİT ALANI SINIRI
SORDURULBİLİR KORUMA VE
KONTROLÜ KULLANIM ALANI
TEKNİK ALTYAPI
TAŞIT YOLU (10 m.)
YAYA YOLU (7 m. - 5 m.)
ENERJİ NAKİL HATTI
TEKNİK ALTYAPI ALANI
JEOLojİK YAPI
KÜTLE HAREKETLERİ VE YÜKSEK
BEGİM AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

PLAN HÜKÜMLERİ
A. GENEL HÜKÜMLER
1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda, 3194 Sayılı Kanun, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
2. Yerleşim 1. Derece Dışında Kapsamdadır. Bu nedenle yapılacak yapılarla Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile ilgili hükümlerle tutarlıdır.
3. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgeleyle 21.06.2012 tarihinde emredilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile 24.05.2013 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İmar Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonucunda ve diğer bölümlerde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
5. Devletler katkısı ve tasarrufları bulunan Mera Alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve ilgili Yönetmelikler geçerlidir.
6. Öncelikli Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
7. Üstünlük hizmet alanları kanun dışı olarak yapı ruhsatı düzenlenmez.
8. Yal Çevre İmar Alanında Orman Alanlarında kurum görevi alanlarda uygulama yapılmaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmasıyla ilgili olarak kurum görevi alanlarda yapılacak işlemlerle uyulacaktır.
9. Tıbbi yapıların inşaatlarında (Araştırma-Hastane) öncelikli yapıların inşaatında, minimum 10 m. yükseklikte duvarlar kullanılmalıdır. Öncelikli yapıların inşaatında, minimum 10 m. yükseklikte duvarlar kullanılmalıdır. Yönetmelikte belirtilen zorunlu olarak alanlar yer alabilir.
10. Planın uygulanması sırasında, her bir konut bağışın 2 metreden fazla yaklaşmaması kaydıyla, en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
11. Devamlılık olan ve kamu eline geçmesi bir yasa veya yasa dışı yolla cephe sınırlarında yapı ruhsatı verilmez. Bu yollar cephe sınırlarında, duvar ve terazi yapılır.
12. Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılmaz zorunludur. Çatı meyilliler, en fazla 10° yüksekliği kullanılmadıkta 144°den fazla olamaz. 144°den fazla yapılmaz. 144°den fazla yapılmaz.
13. Enerji nakil ve iletim hatları alanda ve komşuluklarında, doğalgaz ve NATO petrol boru hatları komşuluklarında kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görevi alır.
14. Yapılarda öncelikli olarak, her bir konut bağışın 2 metreden fazla yaklaşmaması kaydıyla, en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

B. KONUT ALANLARI
a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI
1. KAKS, parsel boyutlarına bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.
Parsel Boyutları (m²) KAKS
0 - 150 1.00
151 - 299 1.50
300 ve üzeri 2.00
2. 250 m²'ye kadar olan parsellerde TAKS 0.40'dur.
3. Bina derinliği 20 metreyi geçmez.
4. Bina yüksekliği en az 8.50 metredir (2 katlı).
5. Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenmez.
6. İmar yönetmeliğinde belirtilen sığınat parsel derinlik ve genişliklerine göre sığınat ve terazi yapılır.
7. Yan bahçe için cephe sınırlarımızdır. Kır cephe sınırlarımız sığınat ve terazi yapılır.
b) GELİŞME KONUT ALANLARI
1. Bina derinliği 20 metreyi geçmez.
2. Bina yüksekliği en az 8.50 metredir (2 katlı).
3. İmar yönetmeliğinde belirtilen sığınat parsel derinlik ve genişliklerine göre sığınat ve terazi yapılır.
4. Üstünlük hizmet alanlarına komşu olan bina derinliklerinde planla belirtilen yan bahçe mesafesidir.

