



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ÇATALTEPE KÖYÜ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

Sayın TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Planlama
Odası Sicil No: 1239
Dip.No: 17823-Y.Ü.

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. Ş.İ.
Uluyol Cd. Sevil İpekten Plaza No:26 K:3 D:064
Tel:0524 250 86 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uluslararası V.D. 544 046 5091 Tic.Sicil No: 30710

KENTTASARIM
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
19/06/2025 Tarih ve 687 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır

DEĞİSTİRİLEREK
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.....	8
3.4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİKLERİ	8

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Plan Notu Değişikliği; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Çataltepe Köyü (Kestel) 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 Çataltepe Köyü (Kestel) 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, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, Inegöl, 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

Çataltepe Mahallesi'ne ait Uygulama İmar Planı planlama alanı 45,87 Hektar büyüklüğündedir.

Çataltepe Mahallesi'nin kuzeyinden Ankara Bulvarı (D200 Karayolu) geçmekte, 3 km güneyinden Eski Bursa-İnegöl karayolu geçmekte, batısında ise Kestel ilçe merkezi 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 Yönetmeliği'ndeki son değişiklikler ve tanımlar nedeniyle aksaklıklar ortaya çıkmakta olduğundan, gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

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

3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 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.

1.2.Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

1.3.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge gereğince 22.09.2012 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile Bursa İli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge gereğince 22.05.2013 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İlave Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

1.4.Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.

1.5.Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir.

1.6.Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

1.7.NATO Boru Hattının geçtiği bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir.

1.8.Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.

1.9.Köy Meydanı, köy halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.

1.10.Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.

1.11.Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müştemilat yapılabilir.

-Müştemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.

-Müştemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.

-Yükseklik tabi zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.

-Müştemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.

1.12.Konut ve/veya Ticaret Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

1.13.Konut fonksiyonu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanların, ışıklıktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.

1.14.Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenebilir.

1.15.Plan üzerinde veya plan hükümlerinde H.max: Serbest, Y.çok: Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yükseklik değeri Y.çok: 100 metre'yi aşamaz. Y.çok: 100 metre'yi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

1.16.Ayrık Nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

1.17.Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

1.18.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 katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

1.19.2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

1.20.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.

1.21.Bitişik ve Blok Nizamlarda, arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği 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 verilmez.

1.22.Çatılar, en fazla 90 cm parapet duvar üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılarda; çatı arası dubleks eklentisi yol cephelerinden 2 metre geri çekilerek yapılacaktır. 2 metrelik hat teras olarak kullanılabilir. Çatı katı ile alt kat irtibatlı dubleks yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleks yapılmadığı takdirde çatı meyili %33'ü geçemez.

1.23.Ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık ve Blok konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

1.24.Terasa açılan kapılarda yapılan kuşluk yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.

1.25.Ticaret, Ticaret-Konut (TICK) ve/veya Konut bölgelerinde (asma kat yapılmadığı durumda) zemin kat, kat yüksekliği 4,5 metreyi aşamaz.

1.26. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

KONUT ALANLARI

2. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

2.1. Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)

2.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.

2.3. Binalar komşu parsel bitişik ya da ayrıık yapılabilir. Ayrıık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

2.4. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.

2.5. 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

2.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.

2.7. En çok yapı yüksekliği Hmax:6,50 metre 2 kattır.

2.8. 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.

3. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

3.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Hmax=6,50 metreyi geçemez.

3.2. Ön Bahçe;

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

3.3. Yan Bahçe;

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

3.4. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.

3.5. İfrazlarda parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metrekaredir.

4. DİĞER KULLANIMLAR

4.1. Belediye Hizmet Alanında, hizmet birimleri ile muhtarlık gibi idari birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:1,00, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

4.2. Sosyal Tesis Alanında, PTT, Sağlık Evi, Kütüphane gibi birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:0,50, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

4.3. İlköğretim Tesis Alanında yapılanmalarda E:0,50 Bina yüksekliği Hmax: Serbest, bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

4.4. İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu Değişiklikleri; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Çataltepe Köyü (Kestel) 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

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 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.

1.2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

1.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge gereğince 22.09.2012 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile Bursa İli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelge gereğince 22.05.2013 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İlave Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

1.4.Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.

1.5.Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir.

1.6.Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

1.7.NATO Boru Hattının geçtiği bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir.

1.8.Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.

1.9.Köy Meydanı, köy halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.

1.10.Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.

1.11.Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müştemilat yapılabilir.

-Müştemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.

-Müştemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.

-Yükseklik tabi zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.

-Müştemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.

1.10.Konut ve/veya Ticaret Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

1.11.Konut fonksiyonu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanların, ışıklıktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.

1.12.Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenebilir.

1.13.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.

1.14.Ayrık Nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

1.15.Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

1.16.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 katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

1.17.2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

1.18.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.

1.19.Bitişik ve Blok Nizamlarda, arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği 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 verilmez.

1.20.Çatılar, en fazla 90 cm parapet duvar üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılar; çatı arası dubleks eklentisi yol cephelerinden 2 metre geri çekilerek yapılacaktır. 2 metrelik hat teras olarak kullanılabilir. Çatı katı ile alt kat irtibatlı dubleks yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleks yapılmadığı takdirde çatı meyili %33'ü geçemez.

1.21.Ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık ve Blok konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

1.22.Terasa açılan kapılarda yapılan kuşluk yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.

1.23.Ticaret, Ticaret-Konut (TİCK) ve/veya Konut bölgelerinde (asma kat yapılmadığı durumda) zemin kat, kat yüksekliği 4,5 metreyi aşamaz.

1.24.Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

1.25.Umumi Hizmet Alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

KONUT ALANLARI

2. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

2.1. Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)

2.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.

2.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az 3,25 metredir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.

2.3. Binalar komşu parselle bitişik ya da ayırık yapılabilir. Ayırık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

2.4. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.

2.5. 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

2.6.250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.

2.6.250 m²'den büyük parsellerde TAKS 0.40'tır.

2.7.En çok yapı yüksekliği Hmax:6,50 metre 2 kattır.

2.7.En çok yapı yüksekliği Yençok=8.50 metre 2 kattır.

2.8.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.

3. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

3.1.TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2. Hmax=6,50 metreyi geçemez.

3.1.TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençok=8.50 metreyi geçemez.

3.2.Ön Bahçe;

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

3.3.Yan Bahçe;

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

3.4.Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.

3.4.Arka bahçe mesafesi en az 3,25 metredir.

3.5. İfrazlarda parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metre karedir.

4. DİĞER KULLANIMLAR

4.1.Belediye Hizmet Alanında, hizmet birimleri ile muhtarlık gibi idari birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:1,00, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

4.2.Sosyal Tesis Alanında, PTT, Sağlık Evi, Kütüphane gibi birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:0,50, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

4.3.İlköğretim Tesis Alanında yapılanmalarda E:0,50 Bina yüksekliği Hmax: Serbest, bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

4.4.İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.