

ŞEVKETİYE MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

KENTİTASARIM
GENEL PLANLAMA MİMARLIK İNŞAAT
İNŞAAT TURLERİ SANATİ TİCARİET LİD. A.Ş.
Uyulul Ol. Savi İokkian Plaza No:23 K.3 D. 204
Toku224 252 V3 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Ulusag V.D. 544 046 5091 Tis.Sic.No: 50710

Sayin TEMEL
A.Grubu
Sohissu Buge Plancisi
Oda Sic.No: 1239
Dio.No: 17823-Y.U.

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
19/06/2025 tarih ve 687... Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU
Mustafa DOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve 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. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Karamame ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Karamamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 28.09.2012 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
5. Planda belirtilen kademe hattı şematik olup, bu hatlar esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediyesi yetkilidir.

6. Cami alanında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

6. Meydan Alanı, köy halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.

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

9. Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabilir.

-Müstemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.

-Müstemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.

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

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

7. Konut velveya Ticaret kullanıma ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

8. Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmaman ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhî özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.

9. Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değiştirmek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçime göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye Belediyesi yetkilidir.

10. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitşik-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.

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)	Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS
0 - 150	1.00	150	151 - 299	Parselin; 150 m ² 'ye kadar olan bölümü 1.00 + 151 - 299 m ² 'ye kadar bölümü 0.80
151 - 250	1.00	200	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
251 - 500	0.80	250		
501 ve üzeri	0.50	Parsel Alanına Bağlı		

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. Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, asgari ifraz şartları aranmaz.

9. Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve tevhit yapılamaz.

10. KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müstemilat yapılabilir. Zemin katın müstemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yencok=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.