

# KAYACIK MAHALLESİ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Sevil BAŞARAN  
Katip Üye

Plan İşlem Numarası  
ULP - .....

Kestel Belediye Meclisi'nin  
03 / 01 / 2025 Tarih ve 18 Sayılı Kararı ile  
uygun bulunmuştur.

Mehmet MITİOĞLU  
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
19/10/2025 Tarih ve 687... Sayılı Kararı ile  
onaylanmıştır.

Ferhat EROL  
Kestel Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK

UYGUN BULUNDU

Mustafa BOZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı

KENTTASARIM  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHÜRÜSÜZLÜK İMAR PLANI  
İNŞAAT TÜRÜMÜ SAĞAM TİCARİYET L03.03.04  
Uludağ Çarşısı Bloklu Plaza No:36 K:3 D:04  
K:02/24 250 53 70 - 71 Osmangazi / BURSA  
Ülke: TR T.C. 544 046 0001

Sayın TEMEL  
A. ÖZDEMİR  
Şehir ve İmar Planları  
Ofisi  
Uludağ Çarşısı Bloklu Plaza No:36 K:3 D:04  
K:02/24 250 53 70 - 71 Osmangazi / BURSA  
Ülke: TR T.C. 544 046 0001

## 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. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 01.12.2014 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İlave 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, komürük, 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 ve/veya Ticaret kullanıma ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

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

9.Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek 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-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

## B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

### 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) |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 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 (m²) | KAKS                                                                                                              |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 - 150               | 1,00                                                                                                              |
| 151 - 299             | Parselin; 150 m²'ye kadar olan bölümü 1,00 + 151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0,80                                    |
| 300 ve üzeri          | Parselin; 150 m²'ye kadar olan bölümü 1,00 + 151 - 299 m²'ye kadar 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 yüksekliği 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.Maliklerin 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; Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağimsız 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.

### c) REKREASYON ALANLARI

Rekreasyon Alanlarında; ifrazlarda parsel cephesi minimum 20 metre, parsel büyüklüğü ise 1000 m²'dir. Yapılanmada Emsal=0.10, Yençok= 4.50 metredir. Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır, ifraz sonucu oluşacak komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi ise 5 metredir.