



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**SAYFIYE MAHALLESİ (KESTEL) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;**  
**PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-

Sayın TEKELE  
A Grubu  
Şehircilik ve Bölge Planlama  
Oda Sicil No: 1239  
Din.No: 17823 Y.Ü.S.

KENT TASARIM  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT  
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED  
Uyulul Crl.Sevri İpekten Plaza No:26 K:3 E:04  
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA  
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55714

**KENT TASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT  
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED 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

DEĞİŞTİRİLEREK  
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 ..... | 7 |
| 3.4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİKLERİ .....                   | 7 |

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Plan Notu Değişikliği; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Sayfiye Mahallesi (Kestel) Revizyon 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 Sayfiye Mahallesi (Kestel) Revizyon 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, İnşegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenışehir.

**Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)**



### 2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Sayfiye Mahallesinin doğusunda Babasultan Mahallesi, kuzeydoğusunda Kozluören Mahallesi, kuzeybatısında Lütfiye Mahallesi, batısında Alaçam Mahallesi, güneyinde Uludağ 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 Yönetmeliğindeki son değişiklikler ve tanımlar nedeniyle aksaklıklar ortaya çıkmakta olduğundan, gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

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

#### 3.2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

##### 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 İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.

5.Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve İlgili 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 ışıklıktan ışık ve hava alacaktır.

**B. KONUT ALANLARI**

**a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI**

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

| Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | KAKS | En Fazla İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|------|-----------------------------------------|
| 0 – 150                            | 1,20 | 150                                     |
| 151 – 250                          | 1,00 | 200                                     |
| 251 – 500                          | 0,80 | 250                                     |
| 501 ve Üzeri                       | 0,50 | Parsel Alanına Bağlı                    |

2.250 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'ı tabanda kullanılacaktır.

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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'dir.

4.Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu Değişiklikleri; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Sayfiye Mahallesi (Kestel) Revizyon 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

#### 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 İlgili Yönetmelik Hükümleri'ne uyulacaktır.

5.Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve İlgili 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 ışıklıkta ışık ve hava alacaktır.

#### a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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

| Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | KAKS | En Fazla İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|------|-----------------------------------------|
|                                    |      | En Fazla Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )  |
| 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 <sup>2</sup> ) | KAKS                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 - 150                            | 1.00                                                                                                                                                                   |
| 151 - 299                          | Parselin;<br>150 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan bölümü 1.00<br>+<br>151 - 299 m <sup>2</sup> 'ye kadar bölümü 0.80                                                      |
| 300 ve Üzeri                       | Parselin;<br>150 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan bölümü 1.00<br>+<br>151 - 299 m <sup>2</sup> 'ye kadar bölümü 0.80<br>+<br>300 m <sup>2</sup> ve üzeri olan bölümü 0.50 |

2.250 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'ı tabanda kullanılacaktır.

2.250 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'dir.

4.Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.