

ÇATALTEPE KÖYÜ (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.

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 BOZBEY

Büyükşehir Belediye Başkanı

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 Hükümünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükümünde Kararname'nin 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 yapabilmemesi amacıyla konut alanı içinde kalan.
- 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, kömürük, 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.

- 1.10. Konut velveya 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 piyесlerin dışındaki piyес ve mekanların, ışıktan ışık ve hava almasını gerektirmektedir.
- 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 Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözümlendiği durumda otopark bedeli ödenir.
- 1.13. Plan üzerinde veya plan hükümlerinde H.max: Serbest, Y.ençok: Serbest olarak belirlenen veya 100 metreden 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 girişi-çıkışı 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 alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alalmaz. 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 Sıt 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 aşılması 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 hafifletilmesine izin verilmez.
- 1.20. Çatılar, en fazla 90 cm parapet duvar üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılarında; çatı arası dubleks eklentisi yal 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 (TICK) 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 Beldiyesi 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 Belediye 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 parsel ile bitişik ya da ayrı yapılabilir. Ayrık 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 Ensel Alanı (m ²)	Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS
0 - 150	150	150	0 - 150	1.00
151 - 250	1,00	200	151 - 299	Parselin; 150 m ² 'ye kadar olan bölümü 1.00 +
251 - 500	0.80	250	151 - 299 m ² 'ye kadar bölümü 0.80	Parselin; 150 m ² 'ye kadar olan bölümü 1.00 +
501 ve Üzeri	0.50	Parsel Alanına Bağlı	300 ve Üzeri	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 katlır.

- 2.7. En çok yapı yüksekliği Yençok=8.50 metre 2 katlır.

- 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 katla yapılacak müstemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşmaz.

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. Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 m²'dir.

4. DİĞER KULLANIMLAR

- 4.1. Belediye Hizmet Alanında, hizmet binaları 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.