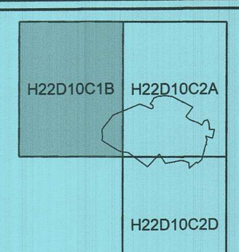
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, BURHANİYE MAHALLESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B İç Kapı No:19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 735 017 73 17 Tic.Sic.No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047
Dip. No: ODTÜ 1971/3901
Konak Mh. Mert Sk. No:43 Kat:1
Tel: 0224 234 99 10 Faks: 0224 234 99 40 Nilüfer/BURSA

Mehmet MİTİOĞLU
Katip Üye

Mehmet ÇALIK
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
UİP - 161142504

Kestel Belediye Meclisi'nin
05 / 01 / 2026 Tarih ve 20 Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15 / 09 / 2026 Tarih ve 1004 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

GÖSTERİM

SINIRLAR
- PLAN ONAMA SINIRI
- PARSEL SINIRI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
- (A) AYRIK DÜZEN, (B) BİTİŞİK DÜZEN, (BL) BLOK DÜZEN — ÖN BAHÇE MESAFESİ, KAT ADEDİ, YAN BAHÇE MESAFESİ
- TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
- KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS/EMSAL)
- E=... EMSAL
- Yençok=... BİNA YÜKSEKLİĞİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KADEME HATTI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- İLKOKUL ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- MEYDAN
- MEZARLIK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖNLEMLİ ALAN-2
- ÖNLEMLİ ALAN-5

TEKNİK ALTYAPI
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- TRAFO ALANI

Ö:1/1.000

PLAN HÜKÜMLERİ

A.GENEL HÜKÜMLER

1.Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili 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 28.11.2014 tarihinde onanan Burhaniye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

4.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.

5.Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.

6.Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

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

8.Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

9.Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.

10.Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekânlar ışıklıktan ışık ve hava alacaktır.

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

12.Bitişik ve Blok Nizam alanlarda; yol cephesindeki komşuları ile olan yapı nizamına riayet edilmesi, her biri yönetmelikteki asgari piyesleri taşıması ile aralarında en az 6m mesafe bırakılması koşullarıyla aynı parselde birden fazla yapı inşa edilebilir.

13.Bitişik ve Blok Nizam alanlarda; yapının bitişeceği komşu parsellerdeki ön bahçe mesafesine aynen uyulacak olup, kalan alanda daha fazla bahçe mesafesi bırakılabilir.

14.Parseller en az 5 metreye kadar yollardan mahreç alabilir.

15.Hazine adına tescilli olup Milli Eğitim Bakanlığı adına tahsisli bulunan taşınmazların; plandaki kullanım amacına yönelik ilgili kuruma tahsisleri İlkokul Alanları kamu eline geçmeden yapılamaz.

B.KONUT ALANLARI

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARI

1.1.KAKS ve KAKS Alanı parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü(m²)= PB	EMSAL(KAKS) ALANI(m²)
PB ≤ 150m²	PB x 1,00
150m² < PB ≤ 300m²	150m² + [(PB-150m²) x 0,80]
300m² < PB	270m² + [(PB-300m²) x 0,50]

1.2.300 m²'den büyük parsellerde TAKS 0,40'tır.

1.3.Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

1.4.Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).

1.5.Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.

1.6.İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.

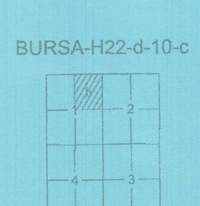
1.7.Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve tevhit yapılamaz.

2.GELİŞME KONUT ALANLARI

2.1.Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

2.2.Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).

2.3.İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir.



1:1000

Pafta bölümlemesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoit modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2016 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Ağustos ayında yapılan bütünleme ve Eylül 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. EşYükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında:

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş.
Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan Faruk MESCİ
Proje Müdürü

KONTROL

Murat SANCAK
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb.Md.V.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Güngör GÜLENÇ
BUSKİ Genel Md.

T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ONAY

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı