



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SEYMEN MAHALLESİ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

Sayın **TEMEL**
A Grubu
Şehir ve Bölge Planlama
Oda Sicil No: 1299
Dip.No: 17823-Y.Ü.

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİM. Ş.İ.
Uluyol Cd. Sevil İşkehan Plaza No:25 K:3 B:304
T:06024 258 43 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uluslararası V.D. 544 046 5031 Tic.Sic.No: 50710

KENTTASARIM
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 Seymen Mahallesi (Kestel) 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 Seymen Mahallesi (Kestel) 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, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir'dir.

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



2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Seymen Mahallesinin kuzeydoğusunda Marmaracık Mahallesi, güneydoğusunda Soğuksu Mahallesi, güneyinde Yağmurlu Mahallesi, batısında Gölbaşı Mahallesi 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 Seymen 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 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 21.07.2016 tarihinde onanan Seymen Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-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.

7.Meydan Alanı, mahalle 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.

10.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.

11.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.

12.Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı 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.

13.Ayrık Nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

14.Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

15.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.

16.2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

17.Nihai onay yetkisi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde bulunmayan Doğal Sit 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 aşılmaması sağlanacaktır.

"Belediyemiz mücavir sınırları dâhilinde yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki konut alanlarında; asma kat yapılmaması koşuluyla Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin 1. Fıkrasının (f) bendine göre uygulama yapılması" kararı alınmıştır.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. MEVCUT KONUT ALANLARI

1.1.Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.

1.2.Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi 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.

1.3.Binalar komşu parsel bitişik ya da ayırık yapılabilir. Ayırık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

1.4.Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.

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

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

1.6.250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'ı tabanda kullanılacaktır.

1.7.En çok yapı yüksekliği Yençok=6.50 metre 2 kattır.

1.8.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 katta yapılacak müstemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.

1.9.Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)

2. GELİŞME KONUT ALANLARI

2.1.TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençok=6.50 metreyi geçemez.

2.2.Ön Bahçe;

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

2.3.Yan Bahçe;

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

2.4.Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.

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

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Plan Notu Değişiklikleri; Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Seymen Mahallesi (Kestel) 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 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 21.07.2016 tarihinde onanan Seymen Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-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, mahalle 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 ve/veya 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 oluşturmayan 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 güzergahı 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. Ayrık Nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

11. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

12. 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.

13.2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

14.Nihai onay yetkisi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde bulunmayan Doğal Sit 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 aşılmaması sağlanacaktır.

"Belediyemiz mücavir sınırları dâhilinde yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki konut alanlarında; asma kat yapılmaması koşuluyla Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin 1. Fıkrasının (f) bendine göre uygulama yapılması" kararı alınmıştır.

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

B. KONUT ALANLARI

1. MEVCUT KONUT ALANLARI

1.1.Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.

1.2.Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi 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.

1.2.Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az 325 metredir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.

1.3.Binalar komşu parsel bitişik ya da ayrı yapılıbilir. Ayrı yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.

1.4.Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.

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

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m ²)
		En Fazla Emsal Alanı (m ²)
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 ²)	KAKS
0 - 150	1.00
151 - 299	Parselin; 150 m ² 'ye kadar olan bölümü 1.00 + 151 - 299 m ² 'ye kadar bölümü 0.80
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

~~1.6.250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'ı tabanda kullanılacaktır.~~

1.6.250 m²'den büyük parsellerde TAKS 0.40'tır.

~~1.7.En çok yapı yüksekliği Yençok=6.50 metre 2 kattır.~~

1.7. En çok yapı yüksekliği Yençok=8.50 metre 2 kattır.

~~1.8.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 katta yapılacak müstemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.~~

1.9.Minimum ifraz koşulu 300 m²'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)

2. GELİŞME KONUT ALANLARI

2.1.TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Yençok=6.50 metreyi geçemez.

2.2.Ön Bahçe;

Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

2.3.Yan Bahçe;

Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

2.4.Arka bahçe mesafesi en az $h/2$ 'dir.

2.4.Arka bahçe mesafesi en az 3,25 metredir.

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