BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
KESTEL (BURSA) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

H22D-05C-2D

ÖLÇEK : 1 / 1000

KENT TASARIM
ŞEHİR PLANLAMA GÜVENLİĞİ İNŞAAT
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Caddesi Şefiye 1 Pasajı No:28 K.3 B.30
Tel:0224 252 85 70 - Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 344 045 5091 - Tic.Sic.No: 55719

Sayın TEMEL
A Grubu
Sezai ve Belgin Pınarcı
Oda Sicil No: 1237
Dip.No: TR23-Y.Ü.

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet MITIOĞLU
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
UİP - .....

Kestel Belediye Meclisi'nin
02 / 07 / 2024 Tarih ve 138 Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

İsmail AYDIN
Kestel Belediyesi
Meclisinin Kararlarını Onaylamakla Yetkili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16 / 01 / 2025 Tarih ve ....52..... Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1/1000

BURSA-H22-d-05-c-2-d

BURSA-H22-d-05-c-2-a

4 454 173.90 — 435 092.17 — 4 454 169.33 — 435 624.21

PLAN HÜKÜMLERİ

A- GENEL HÜKÜMLER

1- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler", "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği", "Kentsel Tasarımda Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", "Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri" ile Kestel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

2- Yapılacak her türlü binada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

3- Onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının sonuç ve önerileri kesinlikli hükümlere uyulacaktır.

4- Otopark ve Engelliler Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

5- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usulleri Tebliğinde Belirtilen Hususlar gerçekleştirilecektir.

6- Enerji nakil ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz ve NATO petrol boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

7- Dış sıva ve boya yapılması zorunludur. Dış sıva ve boya yapılmadan yapı kullanma izni verilmez.

8- Yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri minimum yaklaşma mesafesiz ifade eder. Minimum değerlerin üzerinde yan bahçe ve arka bahçe mesafesi bırakılabilir.

4 454 100 — 8. Kamuya terk edilecek alanlar(yol, yeşil alan, otopark vb.) Kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

4 453 900 — 10. Kalmaya açık otopark ve yeşil alanlarda sıfır (0) kotunun altındaki alanlar sığınak için kullanılabilir.

11. Kale ve persesi; Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.06.2005 Tarih 8095 Sayılı ve 28.04.2010 Tarih ve 5632 Sayılı Kararları ile "Korunma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

12. Planda ağaçlandırılacak alan olarak işaretlenan alanlar, özel tesis yapılmasına konu alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma boyutları E=0.05, Yençok=4.50 metredir. Bu alanlarda yeme-içme mekânları, açık tesisleri tenisyolları yer alabilir.

13. Planda verilen kat adedinin altında kalan mevcut ruhsatlı yapıların kat İskelesinde; statik yönden İzne katkıdan bayrakdonuşlu belgelendirilmesi kaydı ile katlıbaşlar verilmesinde belediyeyi yetkilidir. Bu gibi durumlarda yönetmeliğe ön görülüp arka bahçe mesafesi ile ilgili hükmü aranmaz.

14. Bitişik Düzen konut alanlarında ve bitişik düzen ticaret-konut alanlarının zemin üstü katlarında; arka bahçe mesafesi çıkıtıları sonra bina derinliğinin 10 metresinin altına düşürülü durumlarda bina derinliğinin 10 metreye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi en az 2 metreye kadar düşürülebilir.

15. Zorunlu hallerde ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık ve Blok konut ve ticaret/konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

16.Bitişik Düzen yapı adalarında ifrazcılık teşvikliğe göre bina cephe hattı belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

17.Konut ve/veya Ticaret-Konut (TİCK) Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla İmar yüksekliği kullanılırlığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

18. Çatılar en fazla 90 cm parapet duvarı üzerinden başlatılabilir. Badaşa bitişik düzen yapılardır; çatı arası dolduktu eklentiler yol cephelerinden 2 metre geri çekilecek yapılacaktır. 2 metrelik hat boşu olarak kullanılabilecektir. Çatı katı ile alt kat kittatı dubleks yapılığında çatı eğimi en fazla %40, dubleks yapılmadığı taktırda çatı meyili %33'ü geçemez.

19. Tavasa açıkları kapılarla yapılan kopluk yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.

20. Ticaret, Ticaret-Konut (TİCK) ve/veya Konut bölgelerinde (asma kat yapılmadığı durumda) zemin kat, kat yüksekliği 4,5 metreyi aşamaz.

21. Bitişik Düzen parsellerinde; yapı, parselin bitişiğe ve komşu bulunduğu park, çocuk bahçesi ve oyun alanına bitişik yapılabilir. Ancak pencere, kapı açılımları parsel dışına çıkma yapılamaz.

22. Reglâbitler alanlarında yondan ve öreben yapılacak cözücü girişlerin engellenmesi yönünde gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

23. Plan üzerinde veya plan hükümlerinde H.max: Serbest, Y.emçk: Serbest olarak belirtilmesi veya 100 metreden büyükde yapılanma koşulu belirtenen imar adalarında azami yüksekliik değeri Y.emçk: 100 metre'yi aşamaz. Y.emçk: 100 metre'yi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hükümü uygulanmaz.

24. Bitişik ve Blok Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu tekrel bodrum kat tabanı kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan (±0.00) kotunu göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilemez.

25. Çıkmalar; parsel sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile bahçe mesafelerine çıkma yapılabilir.

26.Bitişik Nizam imar adalarında; farklı yollardan ilişiğine alan ara parsellerden parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayanlar tevhit edilebilir.

27. Ayrık Nizamlarda bitişik tikelar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her tikak için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

28. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreyi kadar kaldırılabilir. Yüksekliklen aşabilmez. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm adı yer alamaz. Yönetmelikler kapsamlarının zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

29. Yençok değeri 100 metreye kadar idari yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katlarını kendi içinde yükseklıklerinin tesçitinde Plank Alanlar İmar Yönetmeliği'nde kattar için belirtenen esaslara göre uygulama yapılır.

30. 2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

31. Nihal oney yetkisi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde bulunmayan Doğal Sit Alanı, Organize Sanayi Bölgesi, Kışı Alanları, Riskli Alan ve Rezerv Alana gibi alanların hüçlerinde bu hükümler geçerli değildir. Ancak, plan bütünlüğünün bağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili olanların onayına sunulan imar planı tekliflerinde ilgili hükümlerde belirtilenen koşulların aşılmaması sağlanacaktır.

32. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

33. Ön bahçesinde Bitişik Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; parsel derinliği 10.00 metreden az olanlar ve Bitişik Nizam Konut Alanlarında yapı tabanı alanı, Bitişik Nizam Ticaret-Konut Alanlarında ise zemin üstü katları alanı; 4 kata kadar (4 Kat dahil) inşaata müsaat yerlerde 80 m²'den, 6 kata kadar (6 Kat dahil) inşaata müsaat yerlerde 80 m²'den az olarak yeniden parsel oluşturulamaz. Aşağı parsel büyüklüklerine uymayan parsellerin ifrazı Yönetmelik hükümleri ile sakıncalı.

34. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlardaş bulunması gerekli piyesleriin dışındaki yıkya ve mekânların, çıkıtıdan aşık ve have alınabilir gerekmektedir.

35. Yol Geçiş İçni Almacak ve Eğitim Tesisleri ile Sağlık Tesisi Yapılacak Ortak Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.

36. Yeni Mahalle, 409 Ada 1-2-3-4 Parselleriz, 417 Ada 1-2-5-6-7 Parselleriz, 425 Ada 1-2-3 Parselleriz, 427 Ada 1 Parselzie, 428 Ada 1-2-3 Parselleriz, 434 Ada 1-2-3 Parselleriz ve 441 Ada 32-33 Parselleriz; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2018 tarihli ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanunumun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki kapsamında cadde değişikliği yapılamaz, ermek ertmlamaz.

37. Üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmesi sebebiyle yapılaşma alanı azalan, %20'nin üzerinde eğime sahip Konut Alanlarındaki imar parselerine; planda belirtilen kat adedi ve emsali aşılmaması şartıyla, otopark ihtiyacının da tamamının parselinde çözülmesi halinde; Genel Müdürlüğün yapılmasına, inşaatın veya tamamının açığa çıkan bodrum katlarında bağımsız bölüm ve eklentileri yer alabilir.

B- YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1- KONUT ALANLARI:
- Asma kat yapılamaz.

1.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN KONUT ALANLARI:

1.1.1. Bitişik Düzen Konut Alanlarında arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir. Ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkıntılıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.

1.1.2. Sadece açık otoparka çaplanel olan parseller bu cephelerin mahreyi atıabilir.

1.1.3. TAKS ve KAKS belirtilmemiş Blok Düzen Konut Alanlarında; yapı, planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanın tamamına yerleşebilir.

1.2. "X1" İRİMLİLİ KONUT ALANLARI:

1.2.1. Su basınası kotu 0.50 metreyi geçemez.

1.2.2. Otopark ihtiyacı Yönetmeliğe bakılmaksızın bedele dönüştürülebilir.

2- TİCARET ALANLARI:
- Karayolunu cephesi İçerisi alanlarında Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
- Asma kat yapılığı taktırda, asma kat yüksekliği 6.50 metreyi geçemez.

2.1. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI:

2.1.1. Ticaret-konut (TİCK) alanlarında; zemin kat, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinden sonraki alanın tamamına yerleşecektir. Zemin üstü katlarıdan yapılıcıcamalarda ise bitişik düzende arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metre, 4 katta 6,25 metre, 5 katta 7,75 metredir; ayrık ve blok düzende Yönetmelik hükümlerine göre olacaktır.

2.2. "T" İRİMLİLİ TİCARET ALANLARI:

2.2.1. Bu alanlarda kat adedi 2 kat, bina yüksekliği Yençok:10.50 m.'dür.

2.2.2. Zemin katta plandaki yapı yaklaşma mesafelerinden sonraki alanın tamamı kullanılabilir.

2.2.3. Zemin katta asma kat yapılabilecektir. Asma kat zemin katın 2/3'ünü geçemez. Karayolunu cephesi İmar parsellerinde zemin üstündeki katın cephesi; zemin kat cephesinin orta kaçıdından itibaren her iki tarafta eşit olarak kullanılacaktır. Zemin üstü katta İmar parsel alanının maksimum %50'si kullanılabilecektir. Zemin üstü katta konmuş parsellere yaklaşma mesafesi minimum 3 metredir.

2.3. "T1" VE "T2" İRİMLİLİ TİCARET ALANLARI:

2.3.1. Plandaki emsal, yüksekliik ve yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılabilir.

2.4. "T3" İRİMLİLİ TİCARET ALANI

2.4.1. Ticari yapılarda ve sayılı kulesinde Emsal E=2.50, Bina Yüksekliğiçi; ticari yapılarda Yençok=16.50 m., sayılı kulesinde Yençok=100 m. olacaktır.

3- ÜNİVERSİTE ALANI

3.1. Yükseek öğretim binaları, idari ve/veyat ve kütüphane binaları, yurt binaları, ticaret binaları, spor alanları, banka şubeleri, vb. yer alacaktır.

3.2. Emsal E:1.00, Yençok=15.50 m'dir.

3.3. Üniversite alanı içindeki yollar, sosyal donatı alanları ve betonk altyapı tesisleri kamuya terk edilmeyecek, her türlü inşaat uygulamasında üniversite alanı bir bütün olarak değerlendirilecektir.

4- SANAYİ ALANLARI:

4.1. Ruhsat aşamasında Çevre İl Müdürlüğü ve Sağlık İl Müdürlüğü görüşü alınması zorunludur.

4.2. Çevre kanunu hükümleri geçerlidir. ÇED Yönetmeliği kapsamına giren tesislerden ruhsat aşamasında ÇED raporu istenecektir.

4.3. Otopark, sığınak ve ratma tertibatı için bir bodrum kat yapılabilir.

4.4. Yapı yaklaşma mesafeleri Sağlık İl Müdürlüğü'nce akıcı belirtilmediğce "Sağlık Korume Bandı" olarak kabul edilecek ve korunacaktır.

4.5. Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma mesafelerinin bulunmadığı kısımlarda komşu parsele minimum 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

4.6. Sanayi Tesisleri için Emsal: Serbest olup; en fazla bina yüksekliği ve kat adetlerinin tayininde plan üzerinde verilen ölçülere uyulacaktır. Ancak, plan üzerinde ölçü verilmek yüksekliik kısıtlaması bulunan bu parsellerde; en fazla bina yüksekliği makine yerleşimi, üretim türü ve prosses alanının yer aldığı ayrıntılı teknik raporun Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından uygun görülmesi ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce onay verilmesi durumunda 13.50 metreyi geçmemek üzere yerinden belirlenebilir. Üretim birimlerinin herhangi bir katında 2 katlı ofisi bitirm yer alabilir. Bağımsız yapılacak idari bölümlerde maksimum kat adedi 2 kat ve maksimum bina yüksekliği Yençok:8.50m'dir.

4.7. Yapı yaklaşma mesafesi minimum 10 metre olan kısımlar hariçinde açık otopark düzenlenmesi yapılamaz.

4.8. Otopark hesaplamada; üretim ve idari bölümlerin inşaat alanları esas alınacaktır. Otopark alanları, idari bölüme ait toplam inşaat alanı itibarıyla küçük araç sayısı, üretim tesislerinin toplam inşaat alanı itibarıyla büyük araç sayısı dikkate alınarak ayrılacaktır. Otopark hesaplamasında, üretim tesislerinin her 200 m²'si için bir büyük araç otoparkı, idari binalarda her 50 m²'si için bir küçük araç otoparkı ayrılması esas alınacaktır. Otopark düzenlemeleri ve kapasiteleri ruhsat aşamasında vaziyet planında gösterilecektir.

4.9. Aşağı parsel büyüklüğü 2000 m² ve minimum parsel cephesi 40 metredir. Ancak Bursa-Ankara Karayolu kenarında plânlanan 7 metrelik servis yolarından cephe alan parsellerden daha önce İmar uygulaması görmiş olanlarda, servis yolunu yapılacak terk İçinci vaziyetinde okapacak İmar parsellerinde aşağı parsel büyüklüğü, cephe ve derinlik şartı aranmaz; Bu kısımlardaki parsellerin ifraz edilmesi durumunda İse planda belirtilen asgari parsel şartları geçerlidir.

4.10. Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına yengin merdiveni ve saçak yüksekliği 3,50 metreyi geçmeyen; bakı kulübesi, transformatör (gaz santrali, kojenerasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya en az 3,00 metre mesafe (gaz)) bırakmak kaydı ile yapılabilir. (Bakı kulübesi alanı 15 m²'yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kadastralaştırılacak ve ifraza konu olmayacaktır.

4.11. Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan cephaleri açık, katlı otmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tavraya edilmiş zemin üzerine:

a) Kamerlye, sundurma
b) Antrene tesisi
c) Güç santrali, kojenerasyon, trafo, jeneratör, enerji odaları vb.
d) Teknik gerekliği bulunan mühendislikler
e) Yangın merdiveni
f) Güvenlik kulübesi
g) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

4.12. Parsel sınırına veya yapıya 3 metre geçiş mesafesi kalacak şekilde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kadastralaştırılacak ve ifraza konu olmayacaktır.

C- KIOCUK SANAYİ ALANLARI:

5.1. Maksimum kat adedi 2 kat ve bina yüksekliği Yençok: 9.50 m'dir.

5.2. Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan cephaleri açık, katlı otmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tavraya edilmiş zemin üzerine:

a) Kamerlye, sundurma
b) Antrene tesisi
c) Güç santrali, kojenerasyon, trafo, jeneratör, enerji odaları vb.
d) Teknik gerekliği bulunan mühendislikler
e) Yangın merdiveni
f) Güvenlik kulübesi
g) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

5.3. Parsel sınırına veya yapıya 3 metre geçiş mesafesi kalacak şekilde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kadastralaştırılacak ve ifraza konu olmayacaktır.

C- ÖZEL HÜKÜMLER

1. 268 ADA 5 NOLU PARSELDEKİ TURİZM TESİS ALANINDA:

1.1. Taşa edilecek yapı zemin ve bodrum katta parsel alanının tamamına oturtulacak, toplam inşaat emsalinin kalan kısmı zemin üstü katlarda kullanılacaktır.

1.2. Alandaki yapılaşma emsali TAKS/KAKS=1.00/4.00, maksimum bina yüksekliği Yençok=21.50 metredir.

1.3. İnşaat çekme mesafesi (kıt katlarda yıdlardan ve komşu parsellerden minimum 5'er metredir.

2. 268 ADA 9 NOLU PARSELDEKİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANINDA:

2.1. Yapılacak binalarda planda gösterilen inşaat çekme mesafeleri hariçindeki alanın tamamına oturtulabilecektir.

2.2. Bina yüksekliği Yençok:10.50 metredir. Binanın zemin katı asma katlı yapılabilir. Binanın toplam kat adedi 2 katı geçemez.

3. 387 ADA 13 NOLU PARSELDEKİ ÖZEL YURT ALANINDA:

3.1. Yağmur sularının yan parsellere akışını önleyen tedbirler alınarak, 1,20 metre parapet duvar üzerine, yan parsellere meyili çatı yapılabilir.

4. 268 ADA 1-2-3-4 NOLU PARSELLERDEKİ TİCARET ALANINDA:

4.1. Ticaret alanında yer alacak binalar zemin katlarda parsel alanının tamamına oturtulacak, üst katlardaki bina alanları her katta parsel alanının %30'unu geçemeyecektir.

4.2. Zemin katlarda ticaret alanında asma kat yer alabilecek, asma kat zemin kotun 2/3'ünü geçemeyecektir.

4.3. Üst katlarda yıdlardan minimum 5 metre, yan komşu parsellerden minimum 3'er metre; arka bahçe sınırından h/2 inşaat çekme mesafesi bırakılacaktır.

5. 401 ada 8 nolu parselde; veri kesinlikle İmar dışı olduğundan;

6. 219 ADA 33-E3A, Y37-35 NOLU PARSELLER; 448 ADA, 1 NOLU PARSEL VE 447 ADA, 8 NOLU PARSELDEKİ TOPLU KONUT ALANLARINDA:

6.1. Sözü konusu parsellerin bulunduğu alanda, gerekmesi durumunda İmar adaları ve park alanlarının yola cephali bölümlerinde ilgili kurum ve Belediyenin görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları yapılabilir.

6.2. Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, antrene tesisi, su deposu yer alabilir. Bunlar vaziyet planına göre İfraz edilebilir.

6.3. İmar adalarında yola cephesi olmayan bölümlerinde kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre düzenlenir.

7. 389 ada 206-207-211 nolu parsellerdeki su deposu alanında; Geotekmik Rapor (Zemin Etüdü) hazırlanmadan uygulamaya geçilemez.

8. 168 ada 16 ve 17 Nolu Parsellerde derlikli şart aranmayacaktır.

9. 322 ada 19 nolu parselde yer alacak binanın su basınası kotu 1,40 metredir.

10. 140 ada 6 nolu parselde yapılacak trasella evlerdik zeyinin sağlanması karşılıklı bina derinliği şart aranmayacaktır.

11. 188 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLERDE:

11.1. 188 ada 7 ve 8 nolu parsellerde; tevhid şart aranmaz. Minimum parsel cephesi 5 metredir.

12. 532 ADA, 55 VE 56 NOLU PARSELLERDE:

12.1. Zemin katta yapı yaklaşma sınırına kadar ticaret, zemin üstü katlarda ise yapı yaklaşma sınırından itibaren yapı yüksekliğinin yarısı kadar mesafe bırakılarak konut yapılacaktır.

13. 498 ADA, 4 PARSELDE:

13.1. Çıkmalar; parsel sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile bahçe mesafelerine 2.00 metre taşabilir.

14. 541 ADA, 15 PARSELDE:

14.1. 541 ada, 15 nolu parselin doğusundaki 2m'lik şeritten gırla çıkış yapılabilir.

15. AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ; 470 ADA 8 NOLU PARSELDE:

15.1. Kot; Bursa-Ankara Yolundan alınacaktır. Kadastrederime, blok boyu ve blok derlikli şart aranmaz.

15.2. Zeminde ve bodrum katlarda, yapı yaklaşma mesafelerinde tamamında yapı yapılabilir.

15.3. Kat adedi doğrultusunda ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile İmar yüksekliği %15 arttırılabilir.

16. AHMET VEFİK PAŞA MAHALLESİ; 481 ADA 3 NOLU PARSELDE:

16.1. Plankonun ticaret alanında yapılaşma emsali E=1.80, Yençok=14.50 metre (4 Kat)'dır.

16.2. İnşaat çekme mesafesi yıdlardan 10'er metredir.

16.3. Ticaret alanındaki otopark İhtiyacı binanın bodrum katlarında düzenlenecektir.

16.4. Bahçe bölümünde düzenlenecek çocuk parkı ve açık dinlenme alanları vaziyet planında gösterilecektir.

17. VANI MEHMET MAHALLESİ; 328 ADA, 12 NOLU PARSELDE:

17.1. Zemin üstü katlar konut olarak kullanılabilir.

17.2. Onaylı 1/1000 ölçekli Kestel (Bursa) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

18. KALE MAHALLESİ; 157 ADA, 1 NOLU PARSELDE:

18.1. 157 Ada, 1 Nolu Parsele sulasınan kotu 1.70 metreye çıkarılabilir.

19.2. İçişi İçağğın müdürlüğünde ve Kestel merkez yerleşiminde bulunan; en az 240 m² yüzölçümü yeşil alan verveya sosyal teknik altyapı alanının kamu mülkiyet elinde geçecektir.

19. KALE MAHALLESİ; 175 ADA VE 183 ADA, 10, 11, 12 PARSELLERDEKİ (B-3) KONUT ALANLARINDA:

19.1. Kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katlarda; otopark İhtiyacının tamamının parselinde çözülmesi halinde bağımsız bölüm ve eklentileri yer alabilir.

20. VANI MEHMET MAHALLESİ; 257, 258, 259, 254, 253, 252, 251, 250, 255, 248, 247, 246, 318, 256, 319, 245, 244, 243 ADALARDA:

20.1. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 23.09.2014 tarihinde onaylanan Bursa II, Kestel İçesi, Vani Mehmet Mahallesinde Riskli Alan İlan Edilen 7.22 hektar alan için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve önerileri kesinnede belirtilen hükümlere uyulması zorunludur. Belirtilen rapor dışında yer alan 257, 258 ve 259 adalarda yapılaşma esnasında Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 26.04.2013 tarihinde onaylı İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen şartlara uyulacaktır.

20.2. Blok tanımlanan yapı adalarında bodrum katta otopark yapılması zorunludur. Ancak, otopark İhtiyacının tamamı parselinde çözülmesi halinde açığa çıkan 1. bodrum katta bağımsız bölümü ve eklentileri yer alabilir. Ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir. Otopark girişlerinin düzenlenebilmesi için subasmanın sonlyesi 0.00 kotundan 1.50 metre yükseltilebilir. Otopark olarak inşa edilen alanlar hiçbir şekilde depo ve ıskarı amaçlı kullanılamaz.

20.3. Yapılar plan üzerinde belirtilen blok şeklindeki bloklar şeklinde tek yapı olarak inşa edilecektir. İmar uygulaması ile plan üzerindeki blok ve bahçe alanlarında değişiklik olması durumunda yola, komşu bloğa ve parsele yaklaşma mesafeleri korunmak koşulu ile imar uygulaması yapılabilir. Bu durumlarda plan üzerindeki bahçe ve blok alanları için plan değişikliği şart aranmaz.

20.4. Plan üzerinde cephaleri birbirlerine bitişik belirtilen İskelet birbirlerine bitişik tek yapı olarak inşa edilecektir.

20.5. Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak planlı blokların zemin katları ticaret alanı olarak yapılacaktır. Üst katlarda ticaret kullanımı talep edilmesi durumunda yapılabilir.

20.6. Beşevler ve Namık Kemal caddelerine cephali Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak planlı blokların bu caddelere cephali kısımlarında yapı yaklaşma mesafesinin tamamı ve İskelet alanındaki alan zemininde ticaret alanı olarak yapılabilecektir. Bu caddelere bağlanan sokaklara cephali kısımlarda ise yapı yaklaşma mesafesi içerisinde yapılaşma yapılamaz. 252, 253, 257, 258 ve 259 adalardaki "Ticaret+Konut (TİCK) Alanı" planlı alanlarda İskelet arası yaklaşma mesafeleri hariç yıdlara cephali kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi olarak belirtilen alanlar zeminde ticaret olarak yapılaşacaktır. 254 ada içerisinde planlı blokların zemin katlarında parsel alanının tamamı inşaat alanıdır.

20.7. Blok tabanı alanına ek olarak yapı yaklaşma mesafesinde yapılaşacak alanlar bitişiğin zemin katıyla bağlantılı yapılmak ve bitişiğin zemininden bağımsız birim oluşturulmamak kaydıyla ticaret alanı olarak yapılaşabilir.

20.8. Belirtilen bitişin blok alanların çatı katında çık eğimi içerisinde kalmak, en üst kat ile bağlantılı olmak ve bağımsız birim oluşturulmamak kaydıyla yapılar düzenlenebilir.

20.9. Ticaret+Konut (TİCK) Alanı olarak planlı blokların zemin katında yapılacak ticaret alanların kat yüksekliği asma kat yapılmamak kaydıyla 5.50 metre yapılabilir.

20.10. Planlama alanında bitişin blokların yüksekliği 6 katta; Ticaret alanları hariçinde her katın yüksekliği en çok 3 metre olarak inşa edilecektir.

20.11. Planlama alanında belirtilen blok kütlelerinin dışında açık veya kapalı çıkma yapılamaz.

20.12. Bu planın yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevcuttaki uygun olarak yapılmış yapılara bu plana göre kat İlavesi yapılamaz.

20.13. Otopark Alanı olarak planlı alanda yapı İmar adasının tamamı İçinde inşaat alanıdır. En fazla yüksekliik Yençok= 3 katta. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tesçitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde kattar için belirtenen esaslara göre uygulama yapılır. Kapalı Otopark Alanı Pazar yeri olarak kullanılabilir. Otopark Alanı içerisinde Pazar alanının kullanımı mıktar ve şekilci belirlenmesi Kestel Belediyesi yetkilidir.

BURSA-H22-d-05-c-1-c — BURSA-H22-d-05-c-2-c — BURSA-H22-d-05-c-3-a

4 454 600 — 4 454 400 — 4 453 800 — 4 453 600 — 4 453 400 — 4 453 300 — 4 453 479.88 — 4 453 475.31

ÖA-2.1 — ÖA-2.1 — 435 026.21 — 435 016.30

435 100 — 435 200 — 435 300 — 435 400 — 435 500 — 435 600

BURSA-H22-d-05-c

- Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer örtüsülüme aralıklı ayusal kamera görüntülerinden üretilmiştir.
- İlçe Yükseklik eğrileri aralı 1 m.' dir.
- Yapılar açık çizgilerl ile gösterilmiştir.
- ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoçunda üretilmiştir.

DÖNÜŞÜM:

ED-50' den ITRF 96' ya Dönüşüm İçin:
XITRF= ta + a Xed50 - b Yed50
YITRF= tp + a Yed50 + b Xed50
a= 0.9999934944
b= 0.00000151191
ta= -156.13668830282
tp= -50.55119996561

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüşüm İçin:
XED-50 = ta + a Xitrf - b Yitrf
YED-50 = tp + a Yitrf + b Xitrf
a= 1.00006509414
b= -0.00000151191
ta= 156.13668830282
tp= 50.55119996561

ED-50 KOORDİNAT SİSTEMİ
ITRF KOORDİNAT SİSTEMİ

1:1000

Bakanlıklar arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :

YÜKLENİCİ FİRMA
Mimarlığın Mühendislik A.Ş.
Hasan Yaşar ARKAYIN
Proje Müdürü

KONTROL
Prof. Dr. Şenol KUŞCU
Mülgavin-ZKÜ Mtb. Fak.
SİMİ AKKAR
Kontrol Mtb.
Murat KARAOĞLU
Harita Kam. Şb. Müd.

İNCELEME
Mehmet Sait AYIK
Emlak-İstimlak Daire Başkanı
İsmail Hakkı ÇETİNAVCI
BUSKİ Genel Müdürü

Recep ALTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı