

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

H22C-1B-3C H22C-13A-4B

ÖLÇEK 1:1000

GÖSTERİM
PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ÖNAMA SINIRI
YAPI YAKLAŞMA SINIRI
KADEME HATTI
İFRAZ HATTI
KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ALAN KULLANIMLARI

YARIK DÜZEN
BİTİŞİK DÜZEN
BLOK DÜZEN
TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)
KAT ADEĞİ
BİNA YÜKSEKLİĞİ
ÖN BAHÇE MESAFESİ
YAN BAHÇE MESAFESİ

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI
GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANI
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (SOĞUK HAVA DEPOSU)

KORUNACAK ALANLAR

KOBİTİMA ALAN SINIRI
TESİSLİ BİNA
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
İLKOKUL ALANI
SAĞLIK TESİSİ ALANI
KÜLTÜREL TESİS ALANI
CAMİ
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
PARK
MEYDAN
AFET TEHLİKELİ ALANLAR (JEOLOJİK YAPI)
ÖNEMLİ ALAN SINIRI
FORMASYON SINIRI
ÖA-2 ÖNEMLİ ALAN - 2
ÖA-5 ÖNEMLİ ALAN - 5
MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (SİSMİK, STURMA-VİB) ÖNEMLİ ALAN

TEKNİK ALTYAPI

TAŞIT YOLU (15 m.-12 m.-11 m.-7 m.)
YAYA YOLU (7 m.-5 m.)
BİSİKLET YOLU
TEKNİK ALTYAPI ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile ilgili yönetmelikler, geçen kanunlar ve hükümler geçerlidir.
- Yerleşim 1. Derece Değirni Kuyucak'dır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılar Harımdaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine tabiidir. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılar Harımdaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine tabiidir. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılar Harımdaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine tabiidir.
- Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 04.12.2014 tarihinde onaylanan Kozluören Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Ekli Arazî ve Jeolojik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- Önemli Alanlarda ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Önemli Alan Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Yapılaşma otomatik olarak, her bir konut binağının bölümü için ayrı ayrı bir arazi parseli şeklinde hesaplanacaktır.
- Çoklu Yönetim Hükümleri geçerlidir.
- Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Yol Değirni İmar Alanında Önemli Alanlarda, kurum görevi almadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumda malatı tamamlayarak yolunda, kurum görevi göre uygulamalar gerçekleştirilmelidir.
- Enerji nakli ve iletim hatları alanda ve komşuluklarda, doğalgaz ve NATO petrol boru hatları komşuluklarda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
10. Tüm yapılaşma alanlarında (Ayrı-Çiğir-Blok) otomatik yapılaşma durumunda yapı ruhsatı verilemez. Bu yola cepheler sağlanmadan fraz ve tevhit yapılamaz.
- Kadastro ile imar hatları arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye, taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerde 2 metreye kadar genişletmeye, yapı yapılaşma sınırının da planda belirtilen mesafeye göre uygulanmasına Belediye yetkilidir. İfraz hatları, kademeler hatları ve yapı yapılaşma sınırının da planda belirtilen mesafeye göre uygulanmasına Belediye yetkilidir. İfraz hatları, kademeler hatları ve yapı yapılaşma sınırının da planda belirtilen mesafeye göre uygulanmasına Belediye yetkilidir.
11. Parsel sınırları genişletme, katmak ve kompu parsel sınırlama 2 metreden fazla yapılaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde olmalıdır.
12. Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cepheler sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yola cepheler sağlanmadan fraz ve tevhit yapılamaz.
13. Kadastro ile imar hatları arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye, taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerde 2 metreye kadar genişletmeye, yapı yapılaşma sınırının da planda belirtilen mesafeye göre uygulanmasına Belediye yetkilidir. İfraz hatları, kademeler hatları ve yapı yapılaşma sınırının da planda belirtilen mesafeye göre uygulanmasına Belediye yetkilidir.
14. Konut forklasyonu yer alan parsellerde çatı yapılaşması zorunludur. Çatı malzemesi, en fazla 10 m yükseklikte kullanılmalıdır. 145'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
15. Konut forklasyonu için alanlarda, konutlarda bulunması gerekli olmayan yapı ve meskenler, elektrik, su ve hava alacaktır.
16. Tarım alanlarında; Bursa 2020 Yılı 1100 000 Ölkeli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
17. Kozluören (Çiğir) Mahallesi ve çevresi Bursa Kültür Varlıkları Koruma Kurulunun 01.12.2016 Tarih ve 9444 Sayılı Kararı ile "Korunma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca uygun görülmüş halinde uygulamaya geçilecektir.

B. KONUT ALANLARI

a) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İmarat Alanı (m ²)
0-150	1,20	180
151-250	1,00	200
251-500	0,80	250
501 ve üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı

2. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 50'si tabanda kullanılacaktır.

3. Parseller ifraz edilmiş halinde uygulama imar planında; ifraz sonrası elde edilen parsellerin, aynı alan hesaplanan alan alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz öncesi parselin taban alanı ve katlar alanı toplamı, ifraz sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, ifraz sonrası elde edilen parsel alanının ifraz öncesi parsel alanındaki oranı kadardır.

4. Bina derinliği 20 metreye geçmez.

5. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 katlı).

6. Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metreyi sağlamayan parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez.

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

8. Yan bahçe köprü cepheler oluşturmaz. Köprü cepheler oluşturmaya yarayan ifraz ve tevhit yapılamaz.

b) GELİŞME KONUT ALANLARI

- Bina derinliği 20 metreye geçmez.
- Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 katlı).
- İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir.
- Umumi hizmet alanlarına kompu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

