

**BURSA İLİ, KEŞTEL İLÇESİ, UMİTALAN MAHALLESİ**  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan İşlem Numarası  
UİP : .....

Keştel Belediye Meclis'nin  
Tarih ve ..... Sayılı Kararı  
ile uygun bulunmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin  
Tarih ve ..... Sayılı Kararı  
ile onaylanmıştır.

Önder TANIR  
Keştel Belediye Başkanı

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**GÖSTERİM**

**PLANLAMA SINIRLARI**

**ALAN KULLANIMLARI**

**KONUT ALANLARI**

**YERLEŞİK KONUT ALANLARI**

**GELİŞME KONUT ALANLARI**

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

**TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI**

**BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEBİLİR KORUNACAK ALANLAR**

**MERA ALANI**

**SOSYAL ALTYAPU ALANLARI**

**İLKOKUL ALANI**

**SAĞLIK TESİSİ ALANI**

**KÜLTÜREL TESİS ALANI**

**CAMİ**

**ACIK VE YEŞİL ALANLAR**

**PARK**

**MEZARLIK**

**AFFET TEHLİKELİ ALANLAR (JEOLOJİK YAPIL)**

**ÖNEMLİ ALAN SINIRI**

**FORMASYON SINIRI**

**ÖNEMLİ ALAN - 2.1**

**ÖNEMLİ ALAN - 5.1**

**TEKNİK ALTYAPU**

**TAŞIT YOLU (11 m. - 7 m.)**

**YAYA YOLU**

**TEKNİK ALTYAPU ALANI**

**PLAN HÜKÜMLERİ**

**A. GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan ve alan hükümlerinde yer alınmayan konulara, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklerde geçen sanarlar ve hükümler geçerlidir.

2. Yerleşime 1. Demece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılabılır yapılabılır Allet Beldelerinde Yapılabilir Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerinde belirlenen hükümler uygulanacaktır.

3. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü/ncce 04.08.2016 tarihinde onaylanan Umıtalın Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve önerileri bölünmüş alan esasları uygulanacaktır.

4. Ortam Alanlarında ve 29 Alanlarında 8831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

5. Devlet hükümleri ve taşınmazdaki taşınmaz Mera alanlarında 29.02.1999 gün ve 5242 Sayılı Mera Yasa ve İlgili Yönetmelikler geçerlidir.

6. Yapıda otomatik itirazları, her bir konut başına birer için asgari 1 arap olacak şekilde hesaplanacaktır.

7. Otomatik Yönetmeliği Hükümlerine geçerlidir.

8. Lürum hizmet alanları kamu eline geçirmeden yapı ruhsatı düzenlenmez.

9. Vah deşip İzci Akademi Orman Alanlarında kurum görevi alanlardan yapılabılır. Mevcut durumdaki imalatı tamamlandıktan sonra, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.

10. Enerji nakil ve letim hatları alanları ve komşuluklarında, deşip ve NATO petrol boru hatları komşuluklarında kalan parselde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

11. Tüm yapılabılır inşaatlarında (Ayrılc-Bölge-Blok) otomatik yapılabılır durumdaki suların kotu +2.50 metreye kadar katlanabilir. Otomatik katlarda sağdınır bölünür alanlar ve sağdınır bölünür alan yer alanlar. Yönetmelikler kaynaklı zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

12. Parsel sınırlarını gösteren katın ve komşuluklarında, deşip ve NATO petrol boru hatları komşuluklarında kalan parselde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.

13. Devamlılık olan ve katın altına geçirmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağdınır yapı ruhsatı verilmez. Bu yoluna cephe sağdınır yapılabılır fraz ve tevhit yapılabılır.

14. Kadastre ile imar hatları arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve geçişli deşip olmak kaydıyla düzenlenir. Baş ve yaya yolları planında yazaı deşipden 2 metreye kadar genişletilmez, yazaı yapılabılır sınırlarında planında belirlenmiş mesafelere göre uyulanması Beldesiyle yetkilidir. İfraz hatları, kademeli hatları ve yapı yapılabılır sınırlarında belirlenmiş mesafelere göre uyulanması Beldesiyle yetkilidir. İfraz hatları, kademeli hatları ve yapı yapılabılır sınırlarında belirlenmiş mesafelere göre uyulanması Beldesiyle yetkilidir.

15. Konut forsyasyonu yer alan parselde çatı yapılabılır zorunlu. Çatı meyilli, en fazla imar yüksekliği kullanımında 14.67den fazla olmaz. Tek eğim çatı yapılabılır.

16. Konut forsyasyonu çeken alanlarda, konutların bulunması gerekli piyaselerin dışındaki piyaseler ve meşarlar işkâtları ipik ve hava olacaktır.

**B. KONUT ALANLARI**

**1) YERLEŞİK KONUT ALANLARI**

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

Parsel Büyüklüğü (m²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m²)
0-160	1.20	150
161-250	1.00	200
251-500	0.80	300
501 ve üzeri	0.50	Parsel Alanına Bağlı

2. 250 m²'om büyük parselde inşaat alanının en fazla % 50'ni tabanda kullanılacaktır.

3. Parselin ifraz edilme halinde uygulanması imar alanında, ifraz sonrası elde edilen parselin için yeni hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz öncesi parselin taban alan ve katlar alanını geçemez. İfraz sonrası elde edilen parselin taban alan ve katlar alanı, ifraz sonrası elde edilen parselin ifraz öncesi parselin alanından oranı kadardır.

4. Bina deşip 20 metreyi geçemez.

5. Bina yüksekliği en çok 8.50 metredir (2 katlı).

6. Bina genişliği en az 2 metre, bina deşipde en az 7 metreyi sarmalamayan parselde yapı ruhsatı düzenlenmez.

7. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirlenen asgari parsel detri ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılabılır.

8. Yan bahçe için cephe oluşturmaz. Kor cephe oluşturma sebebiyle verilen ifraz ve tevhit yapılabılır.

9. KAKS değeri ve En Fazla İnşaat Alanı değeri, konutların zaman kullanımına uygun olabilir. Zemin katın amaçlanmış yapılabılır durumunda bina yüksekliği 150 metreyi geçemez, bagdınır bölünür ve ekimleri yer alanlar. Zemin katın yapılabılır amaçlanmış plan üzerinde belirlenmiş kat adedine dahildir. Yapı izdönümü deşipna tağamaz.

**2) GELİŞME KONUT ALANLARI**

1. Bina deşip 20 metreyi geçemez.

2. Bina yüksekliği en çok 8.50 metredir (2 katlı).

3. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 400 m²'dir.

4. Üstümlü hizmet alanlarına komşuluk alanı bahçe mesafelerinde belirlenen yan bahçe mesafesidir.

