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

H22C06C4D	H22C06C4C	H22C06C3D

ÖLÇEK;1/1000

ASA İMAR - PLANLAMA
Aptullah AYKANAT
Şehir Plancısı
Oda Sic.No:4622 Dip.No: 1391
TEL:0 224 411 95 11
ETÜD-DANIŞMANLIK-İNŞAAT MOBİLYA-SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.
Bağlarbaşı Mah. Nişan Sk. Opus by Evke İş Mrk. No: 3 İç Kapı No:11
Osmangazi / BURSA
OSMANGAZİ V.D. No: 0860465421

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047
Dip. No: ODTÜ 1971/3301
Konak Mh. Merkez Sk. No:43 Kat:1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet ÇALIK
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
UİP-..............................

Kestel Belediye Meclisi'nin
02.12.2025 tarih ve 187 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.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

GÖSTERİM

SINIRLAR

- ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- ▲△▲ DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN (2863 SAYILI KANUN)
- - - - - 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
- İFRAZ HATTI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI (......)

KORUNACAK ALANLAR

- TESCİLLİ ANIT YAPI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- —×— SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İLK İLKOKUL ALANI
- S SAĞLIK TESİSİ ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK PARK
- PASİF YEŞİL ALAN
- MEYDAN
- MEZARLIK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ☒ ÖA ÖNLEMLİ ALAN-2

TEKNİK ALTYAPI

- 10⁰⁰ TAŞIT YOLU
- 7 YAYA YOLU VE BÖLGESİ

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI
- TRAFO ALANI

KUZEY
KB KD
BATI DOĞU
GB GD
GÜNEY

ÖLÇEK;1/1000

PLAN HÜKÜMLERİ

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 Gözede Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmelik" Hükümleri geçerlidir.
5. 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.
6. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.
7. 2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
8. Gözede Hamamı ve çevresi, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.12.2018 Tarih ve 8443 Sayılı Kararı ile "Korunma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.
9. Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
10. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.
11. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
12. Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
13. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanlar ışıklıktan ışık ve hava alacaktır.
14. 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.
15. 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.
16. Bitişik ve Blok Nizam alanlarda; yapının bitişeceği komşu parsellerdeki ön bahçe mesafesine aynen uyulacak olup, kalan alanda daha fazla bahçe mesafesi bırakılabilir.
17. Parseller en az 5 metreye kadar yollardan mahreç alabilir.
18. Hazine adına tescilli olup Milli Eğitim Bakanlığı adına tahsisli bulunan Sağlık Tesis Alanı planlı taşınmazların Sağlık Bakanlığı adına 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.

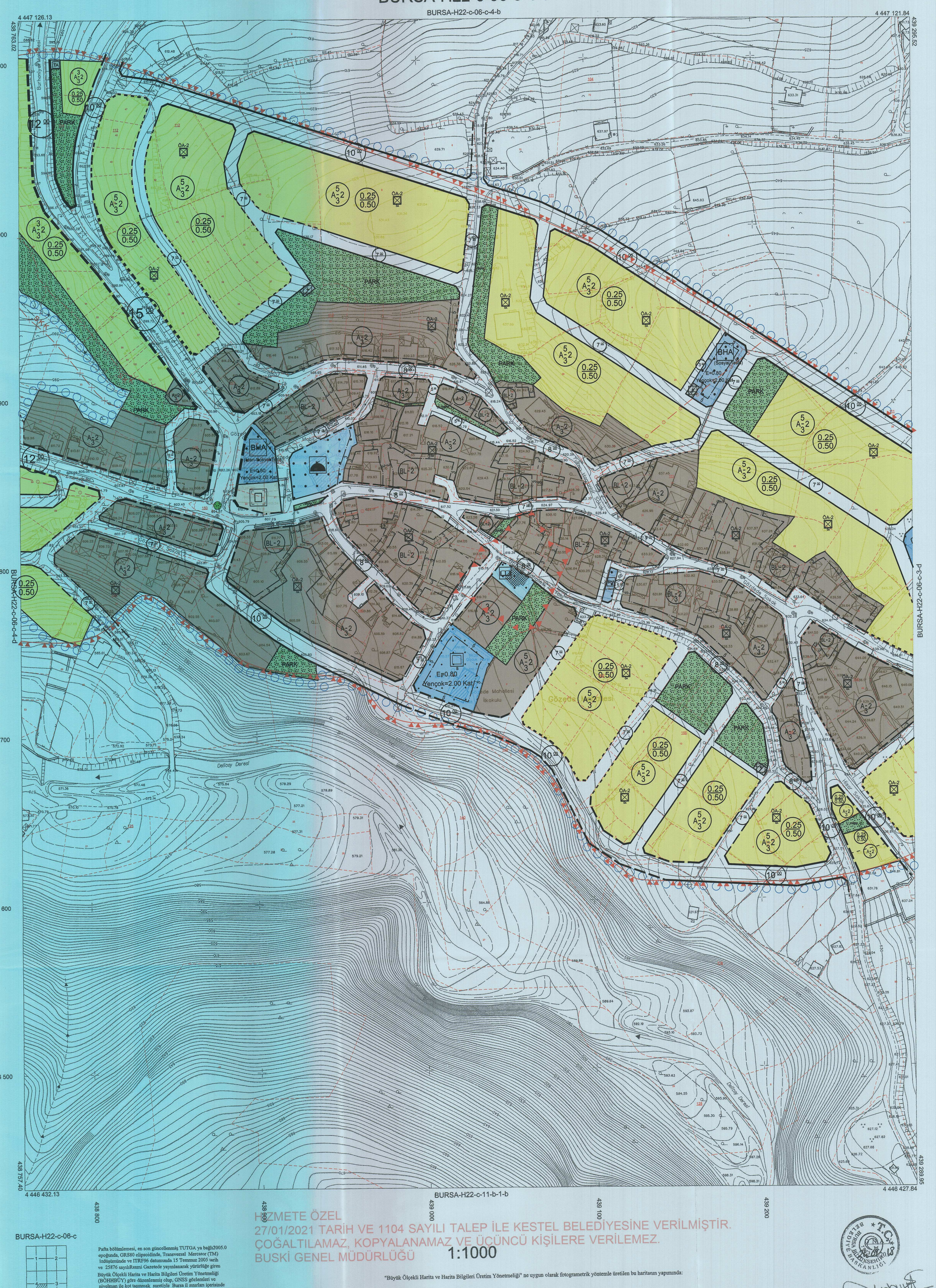
Parsel Büyüklüğü(m²)= PB	EMSAL(KAKS) ALANI(m²)
PB ≤ 150m²	*PB x 1,00*
150m² < PB ≤ 300m²	*150m² + [(PB-150m²) x 0,80]*
300m² < PB	*270m² + [(PB-300m²) x 0,50]*

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.

BURSA-H22-c-06-c-4-c



HİZMETE ÖZEL
27/01/2021 TARİH VE 1104 SAYILI TALEP İLE KESTEL BELEDİYESİNE VERİLMİŞTİR.
ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE VERİLEMEZ.
BUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1:1000

BURSA-H22-c-06-c

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 yayınlanarak 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.

26.01.2018

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı