

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



ÖLÇEK:1/1000

ASA ETÜD-DANISMANLIK-İNŞAAT  
MÜHÜRÜ: 10.05.2023  
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK  
MÜHÜRÜ: 10.05.2023

TURGUT YALÇI  
A GRUBU ŞEKLİ BAĞLI  
ÇOK YERLİ YATIRIM  
Etiler No: 10/1000  
Mühür: 10.05.2023

Savil BAŞARAN  
Katip Üye

Mehmet ÇALIK  
Katip Üye

Plan İşlem Numarası  
UIP-.....

Kestel Belediye Meclisi'nin  
02.12.2025 tarih ve 187 sayılı kararı  
ile uygun bulunmuştur.

Fatih EROL  
Kestel Belediye Başkanı



Şahin BIBA  
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
15.12.2025 tarih ve 1004 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.



**GÖSTERİM**

**SINIRLAR**

PLAN ONAMA SINIRI

Diğer özel kanunlarla belirlenen alan  
(2863 Sayılı Kanun)

PARSEL SINIRI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

(A) AYRIK DÜZEN  
(B) BİTİŞİK DÜZEN  
(C) BLOK DÜZEN

TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)  
KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS/EMSA)

EMSAL  
YANGIN YERİ

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

BELEDİYE HİZMET ALANI

KORUNACAK ALANLAR

TESCİLLİ ANIT YAPI

İÇME VE KULLANMA SUYU

UZUN MESAFE KURULAN ALANI

**YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK  
KORUNACAK ALANLAR**

SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI

**SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

İLKOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

CAMİ

**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

PARK

PASIF YEŞİL ALAN

MEYDAN

MEZARLIK ALANI

**AFET TEHLİKELİ ALANLAR**

ONLEMLİ ALAN-2

**TEKNİK ALTYAPI**

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

**ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM  
VE DEPOLAMA**

TEKNİK ALTYAPI ALANI

TRAFO ALANI



ÖLÇEK:1/1000

**PLAN HÜKÜMLERİ**

**GENEL HÜKÜMLER**

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
- Yerleşme 1. Dönem Değerlendirmesi kapsamında, bu nedeyle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine istisna ile uyulacaktır.
- Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.11.2014 tarihli onaylanan Gözde Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- "Yerleşimlerin Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
- Tüm yapılaşma düzenlerinde (Ayrı-Block-Blok) otomatik yapılaşma durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar indirilebilir. Otomatik katında bağlanmış bölünüm numaraları alınmaz ve bağlanmış bölünüm eki yer almaz. Yönetimden kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- Yapılarda otomatik itiyacı, her bir konut bağlanmış bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.
- 2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
- Gözde Mahallesi ve çevresi, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 01.12.2018 Tarih ve 6443 Sayılı Kararı ile "Korunma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun görüldüğü takdirde uygulamaya geçilecektir.
- Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
- Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planında belirtilen yan bahçe mesafesidir.
- Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1.50 metre derinliğinde çitna yapılabilir.
- Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
- Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konularda bulunması gerekli piyaselerin dışındaki piyaz ve mekanların ıskıllanarak ıskıllanarak yapı ruhsatı verilemez.
- Konut ve/veya ticaret kullanım alanlarında, konularda bulunması gerekli piyaselerin dışındaki piyaz ve mekanların ıskıllanarak ıskıllanarak yapı ruhsatı verilemez.
- Block ve Blok Nizam alanlarında; yol cephesindeki komşuların ile olan yapı nizamına riayet edilmesi, her biri yönetmelikteki asgari piyazları taşınması ile aslında en az 5m mesafe bırakılması komşularıyla aynı parselde birden fazla yapı inşa edilebilir.
- Block ve Blok Nizam alanlarında; yapının bitinceye kadar parseldeki ön bahçe mesafesine ayrılan yapılacak olup, kalan alanda daha fazla bahçe mesafesi bırakılabilir.
- Parsellerin en az 5 metre kadar yollardan mahreş olabilir.
- Hazine adına tasatlı olup Mülk Edinim Bakanlığının adına tahsisli bulunan Sağlık Tesis Alanı planlı taşınmazların Sağlık Bakanlığının adına tahsisli ilkokul Alanları kamu eline geçmeden yapılamaz.

**KONUT ALANLARI**

**YERLEŞİK KONUT ALANLARI**

KAKS ve KAKS Alanı parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

| Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )         | PB                                                   | EMSAL (KAKS) ALANI (m <sup>2</sup> )                 |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| PB ≤ 150m <sup>2</sup>                     | PB ≤ 1.50                                            | PB ≤ 1.50                                            |
| 150m <sup>2</sup> < PB ≤ 300m <sup>2</sup> | 150m <sup>2</sup> + ((PB-150m <sup>2</sup> ) x 0.50) | 150m <sup>2</sup> + ((PB-150m <sup>2</sup> ) x 0.50) |
| 300m <sup>2</sup> < PB                     | 270m <sup>2</sup> + ((PB-300m <sup>2</sup> ) x 0.50) | 270m <sup>2</sup> + ((PB-300m <sup>2</sup> ) x 0.50) |

500 m'den büyük parsellerde TAKS 0.40'tır.

Bina derinliği 20 metreyi geçmez.

Bina yüksekliği en çok 8.50 metredir (2 katlı).

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

İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m<sup>2</sup>'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılabılır.

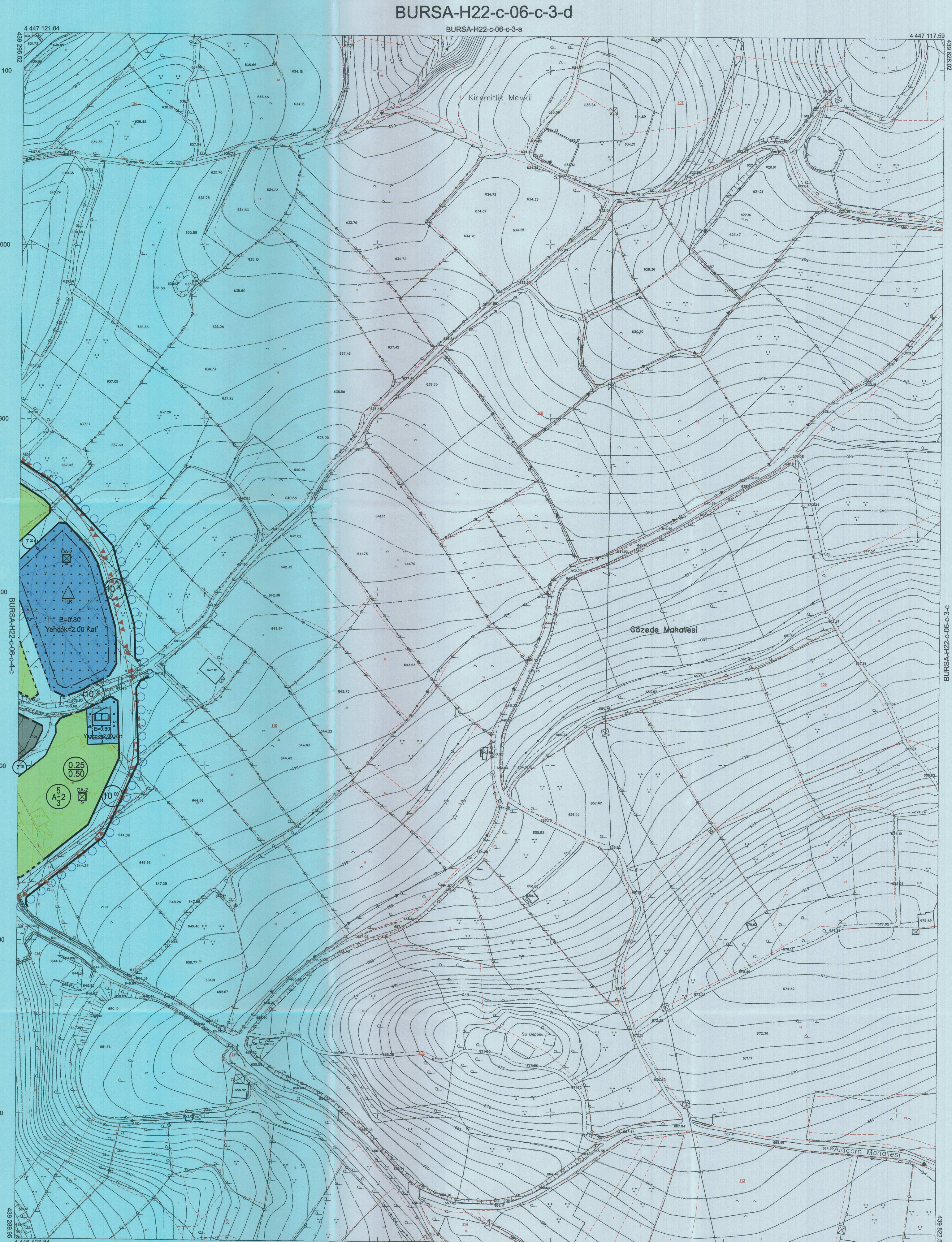
Yan bahçede kör cephe oluşturulmaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve tevhit yapılamaz.

**GELİŞME KONUT ALANLARI**

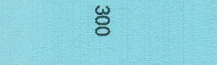
Bina derinliği 20 metreyi geçmez.

Bina yüksekliği en çok 8.50 metredir (2 katlı).

İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m<sup>2</sup>'dir.



BURSA-H22-c-06-c



Pdha bölünmesi, en son güncellenmiş TUGTA ya bağlı 2005.0

epoçunda, GRSS0 ölçeğinde, Transversal Mercator (TM)

koordinatları ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih

ve 25.5% boyutlaması ile gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada

Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği

(BÜYÜKÖLÇ) göre gerçekleştirilmiştir. ÖNSİ gösterimleri ve

ölçümün 1:1000 ölçeğinde, Bursa il sınırları içinde

bulunulan Bursa Gözetim ve Kontrol Şirketi tarafından

bu çalışmada gerçekleştirilmiştir.

Harita, Kasım 2016 tarihli 10 no'lu yerleşim

analizi sayılı kanunla değiştirilmiştir. 2018 yılı Ağustos

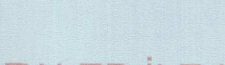
ayında yapılan bütümlenme ve Eylül 2018 tarihli kontrol

çalışmalarından sonuçlanmıştır. Bu çalışmada

Yapılar sapak çizimleri ile gösterilmiştir.

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

BURSA-H22-c-11-b-2-a



ÖLÇEK:1/1000

YÜKLENİCİ FIRMA

Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.

Fotomap Harita Dan. İnş. A.Ş.

Proje Müdürü

Kontrol Müh.

Harita ve Kam. Ş. M. V.

Kontrol

İNCELEME

Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

BUSKİ Genel Md.

Alınur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı