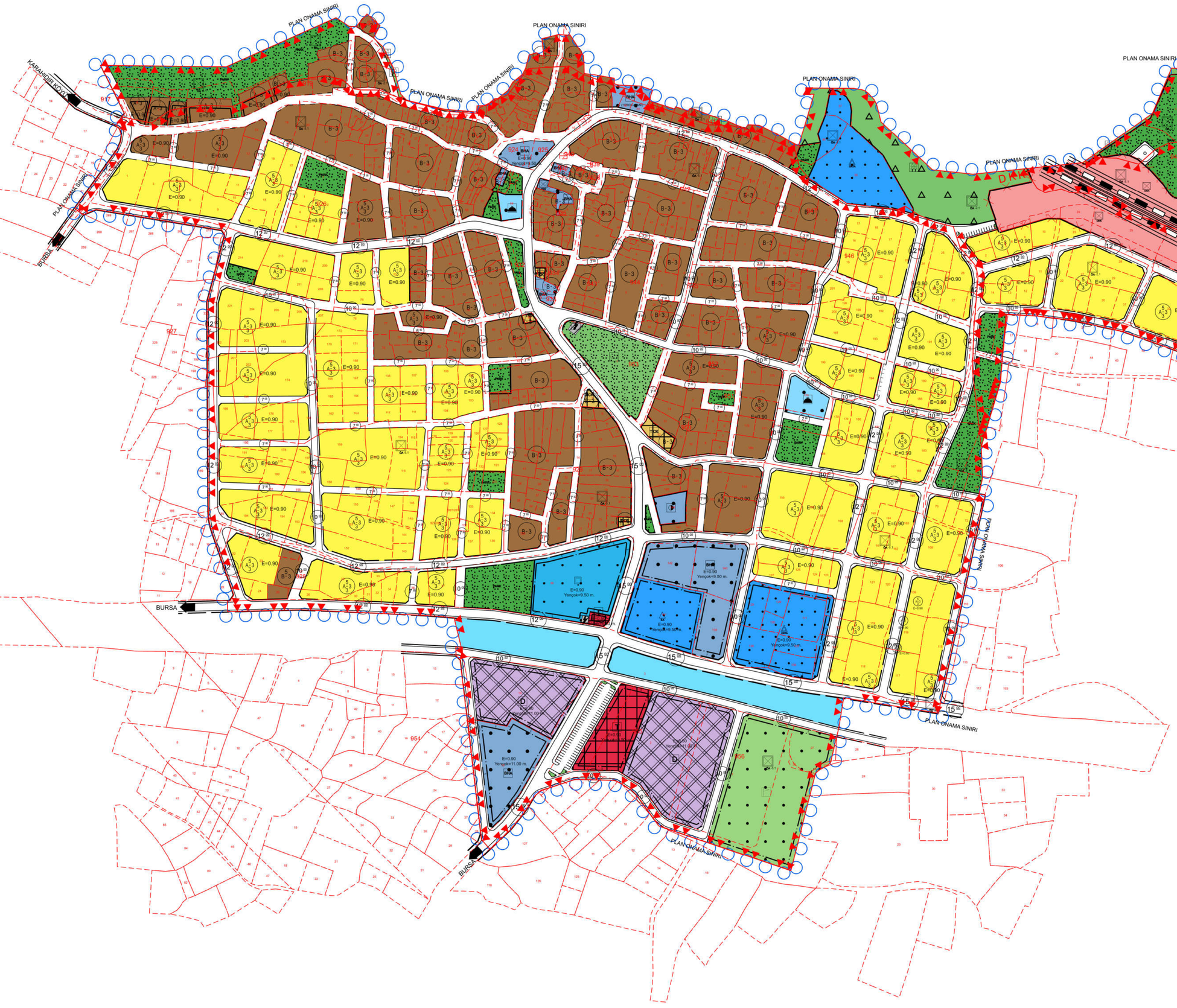
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
BARAKFAKİH MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

Plan İşlem Numarası UIP-..... Kestel Belediye Meclisi'nin .../.../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Önder TANIR Kestel Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin .../.../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı



LEJAND

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- KADASTRO SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- E=0.90 — EMSAL (E) Yükseklik (Yençok) AYRIK NİZAM KAT ADEDİ
- B-3 — BİTİŞİK NİZAM KAT ADEDİ

CEPHE ÇİZGİSİ

- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- KONUT+ TİCARET ALANI
- RESMİ KURUM ALANLARI
- BELEDİYE HİZMET ALANLARI
- DEPOLAMA ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- DİNİ TESİS ALANLARI
- SPOR ALANLARI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANLARI
- MEZARLIK ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
- ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR
- ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA, AÇILMADA SORUNLU ALANLAR

KORUNACAK ALANLAR

- TESCİLİ BINA

KORUNACAK ALANLAR

- KARAYOLLARI KORUMA KUŞAĞI

D.K.ALTYAPI

KARAYOLLARI

- TAŞIT YOLU (12 METRE - 10 METRE)
- YAYA YOLLARI (7 METRE - 6 METRE)

DEMİRYOLLARI

- HIZLI TREN HATTI

ENERJİ ÜRETİM - DAĞITIM VE SULAMA

- TRAFO ALANI

KUZEY

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütündür.

2.Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri", "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", "Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri" ile 1/5000 Ölçekli Barakfakih Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

4.Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 18.07.2023 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu konuç ve önerileri kısmına uyulması zorunludur.

5.Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerlerine uyulması zorunludur.

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

7.Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 *Sayılı Kurum Görüşüne istinaden "Herabtsulanının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.*

8. Kamuya terk edilecek alanlar (yol, yeşil alan, otopark vb.) kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

9. Otopark ve sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşünde belirtilen sulama kanalından itibaren 30 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin sağlanması için bitişik nizam planlı parsellerin kanala cephesli kısımlarında yapı yaklaşma mesafesi DSİ'nin görüşü ve adanın yola cephesli kısımlarındaki tepeklik'e uygun olarak belirlenecektir.

11. 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT/KONUT - TİCARET ALANLARI

1. Bitişik Düzen Konut Alanlarında arka bahçe mesafesi 3 katta 4,75 metredir. Ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.

2. Konut+Ticaret kullanım kararı getirilen alanlarda zemin katların ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda konut kullanımı yer alabilir.

3. Bitişik Düzen yapı adalarında; arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 10 metrenin altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10 metreye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi en az 2 metreye kadar düşürülebilir.

4. Ön bahçe ve yan bahçeli Ayrık nizam konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

5.Konut ve/veya Ticaret+Konut (TİCK) Kullanımına ayrılmış parsellerce çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

6. Çatılar en fazla 90 cm parapet duvarı üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzen yapılarda; çatı arası dubleka eklentisi yol cephelerinden 2 metre geri çekilerek yapılacaktır. 2 metrelik hat teras olarak kullanılabilecektir. Çatı katı ile alt kat irtibatı dubleka yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleka yapılmadığı taktirde çatı meyili %33'ü geçemez.

7. Teraslar açıkan kapılarda yapılan kuşluk yüksekliği 2,5 metreyi aşamaz.

8. Bitişik Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında; arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. Ancak her hallkarda arka bahçenin, binaya esas olan (±0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilemez.

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

10. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

11. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyesalerin dışındaki piyes ve mekânların, ışıklıktan ışık ve hava almaları gerekmektedir.

12.Sadece açık otoparka cephesi olan parseller bu cepheden mahreç alabilir.

2.KAMU KURUM ALANLARI

1. Resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, sağlık tesisleri alanı, eğitim tesisleri alanı, ibadet alanları, vb. kamu kuruluş alanlarında; planda belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak mimari Avan projesi doğrultusunda olacaktır.

3.DEPOLAMA ALANLARI

1.Planda belirtilen emsal, yüksekliik ve çekme mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.