

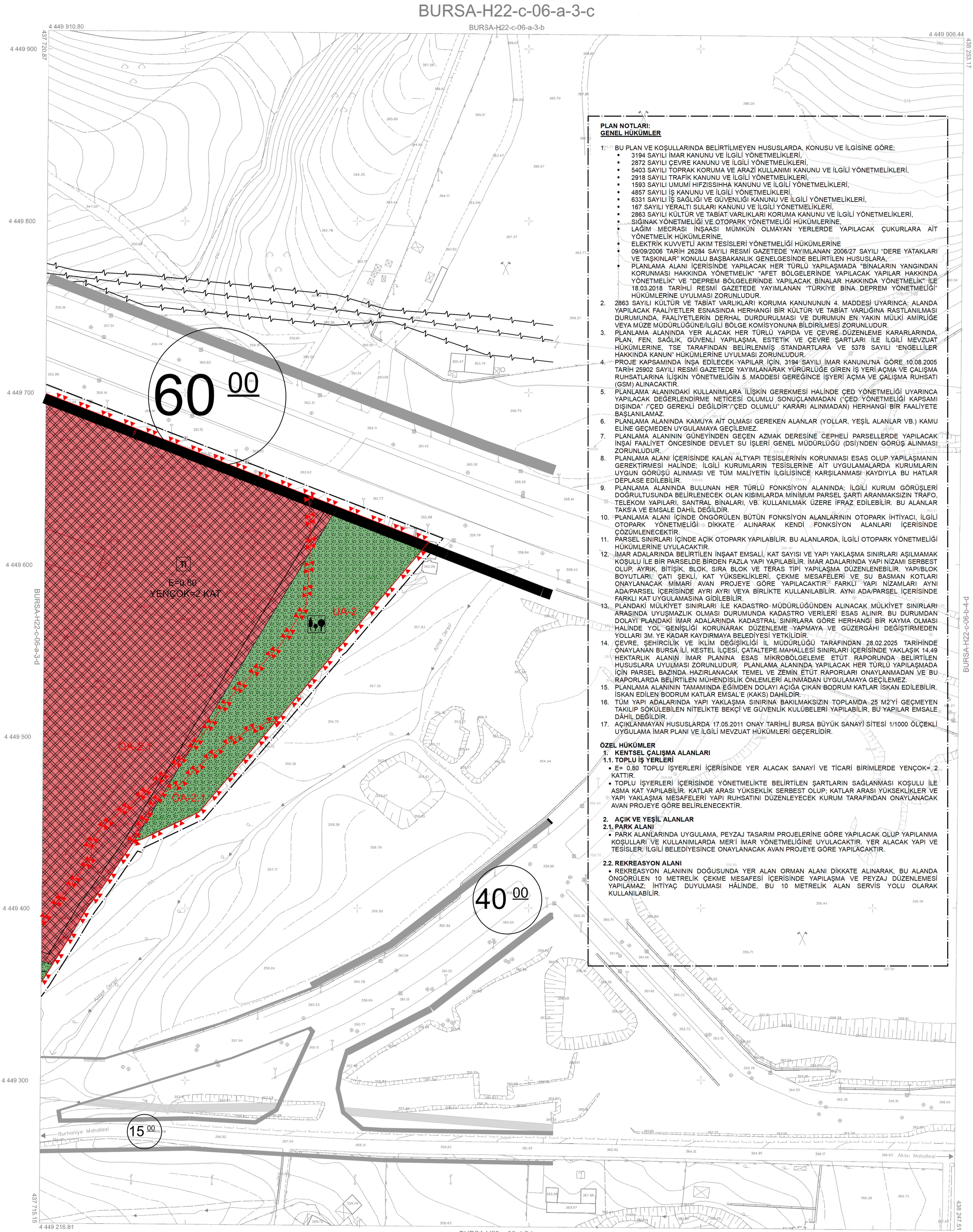
PAFTA İNDEKSİ H22-C-06-A-3-C		

PLANNIN İSMİ	BURSA İLİ, KEŞTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ 209 ADA 5 PARSEL, 109 ADA 38, 39, 40 VE 41 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	1/1.000
PAFTA NO: H22-C-06-A-3-C	ADI: SÖVADİ	İMZA:
ODAK ŞEHİRCİLİK PANSARLIK İNŞAAT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME DANIŞMANLIK Şİ.İ.	Şehir Planı Şehir Planı (A Grubu) Şehir Planı Şehir Planı	Öğün ÇELİK Hüseyin HANER M. Furkan KARABULUT Sümeyye AKTAN
GELEĞİ GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş.	Planlama Şefi Planlama Müdürü Yardımcısı	Ahmet Hakan BİÇKİCİ Muhammed BÜLBÜL

Dosya No : 16113203
 Plan No : UİP - 161137414
 Ölçek : 1/1.000

Bursa İli, Keştel İlçesi, Çataltepe Mahallesi içerisinde kalan 209 ada 5 parsel, 109 ada 38, 39, 40 ve 41 parsellerine ilişkin hazırlanan 2-paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-11(c) maddesindeki usulüne göre onaylanmıştır.

T.C.
 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
 Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

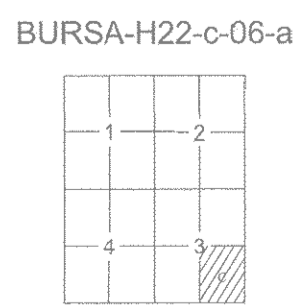


PLAN NOTLARI: GENEL HÜKÜMLER

- BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 6331 SAYILI SAĞLIK VE GÜVENLİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - SİĞIRNAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
 - LAĞIM - MEGRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
 - 09/09/2006 TARİH 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONUSUNDA BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA,
 - 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE İLGİLİ BÖLGE KOTERİYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, PLAN, FEN, SAĞLIK GÜVENLİ YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA VE 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- PROJE KAPSAMINDA İNŞA EDİLECEK YAPILAR İÇİN, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA GÖRE 10.08.2005 TARİH 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN 5. MADDESİ GEREĞİNCE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI (GSM) ALINACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDAKİ KULLANIMLARA İLİŞKİN GEREKMESE HÂLİNDE ÇED YÖNETMELİĞİ UYARINCA YAPILACAK DEĞERLENDİRME NETİCESİ OLUMLU SONUÇLANMADAN (ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA) ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR/ÇED OLUMLU KARARI ALINMADAN HERHANGİ BİR FAALİYETE BAŞLANILMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA KAMUYA AİT OLMASI GEREKEN ALANLAR (YOLLAR, YEŞİL ALANLAR VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANININ GÜNEYİNDEN GEÇEN AZMAK DERESİNE CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK İNŞAİ FAALİYET ÖNCESİNDE DEVLET ŞU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ)NDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP YAPILAMANIN GEREKTİRMESİ HÂLİNDE, İLGİLİ KURUMLARIN TESİSLERİNE AİT UYGULAMALARDA KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE TÜM MALİYETİN İLGİLİSİNCE KARŞILANMASI KAYDIYLA BU HATLAR DEPLASE EDİLEBİLİR.
- PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYON ALANINDA; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN KISMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSİZİN TRAFİK, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR TAKSİT VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI, İLGİLİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- PARSEL SINIRLARI İÇİNDE AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUŞTURULAN, BİTİŞİK, BLOK, SİRA BLOK VE TERAS TİPİ YAPILAMA DÜZENLENBİLİR. YAPIBLOK BOYUTLARI, ÇATI ŞEKLİ, KAT YÜKSEKLİKLERİ, ÇEKME MESAFELERİ VE SU BASMAN KOTLARI ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULANMASINA GİDİLEBİLİR.
- PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA KADASTRO VERİLERİ ESAS ALINIR. BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA GÖRE HERHANGİ BİR KAYMA OLMASINDA YOL GENİŞLİĞİ KORUNARAK DÜZENLEME YAPILMAYA VE GÜZERGAHI DEĞİŞTİRMEYEN YOLLARI 3M. YE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 28.02.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN BURSA İLİ, KEŞTEL İLÇESİ, ÇATALTEPE MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YAKLAŞIK 14.49 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAMADA İÇİN PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE (KAKS) DAHİLDİR.
- TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSİZİN TOPLAMDA 25 M²Yİ GEÇMEYEN TAKLİP SOKULEBİLEN NİTELİKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KÜLÜBELERİ YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 17.05.2011 ONAY TARİHLİ BURSA BÜYÜK SANAYİ SİTESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
 - TOPLU İŞ YERLERİ
 - E= 0,80 TOPLU İŞYERLERİ İÇERİSİNDE YER ALACAK SANAYİ VE TİCARİ BİRİMLERDE YENÇOK= 2. KATTIR.
 - TOPLU İŞYERLERİ İÇERİSİNDE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARIN SAĞLANMASI KOŞULU İLE ASMA KAT YAPILABİLİR. KATLAR ARASI YÜKSEKLİK SERBEST OLUP; KATLAR ARASI YÜKSEKLİKLER VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
 - AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
 - PARK ALANI
 - PARK ALANLARINDA UYGULAMA, PEYZAJ TASARIM PROJELERİNE GÖRE YAPILACAK OLUŞTURULAN YAPILANMA KOSULLARI VE KULLANIMLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. YER ALACAK YAPI VE TESİSLER, İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
 - REKREASYON ALANI
 - REKREASYON ALANININ DOĞUSUNDA YER ALAN ORMAN ALANI DİKKATE ALINARAK, BU ALANDA ÖNGÖRÜLEN 10 METRELİK ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE YAPILAMA VE PEYZAJ DÜZENLEMESİ YAPILAMAZ. İHTİYAC DUYULMASI HÂLİNDE, BU 10 METRELİK ALAN SERVIS YOLU OLARAK KULLANILABİLİR.



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TÜGFA şa bağı 2005.0 epejinde, GRS30 ölçeğinde, Fransızca Mercator (TM) projeksiyonunda ve ETR96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan yürürlüğe giren Harita Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (DOKÜBÜY) göre düzenlenmiş olup, ÇNSŞ güncellemeleri ve nivalasyon ile lot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Harita Gözet modülü ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Publika: Kasım 2017 tarihli 10 sayı yer emlak kanunu anılıklı sayımlı kamuya götürülmüş, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bölünme ve Ekim 2018 tarihli kontrol vakıfından tevdi edilmiştir. 56 Yükseklik çabı arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÖKLENCİLERİMA
 Mustafa İlhan Müh. A.Ş.
 Fotomontaj Harita Dan. İnş. A.Ş.
 Ayhan FARKI MESCI
 Proje Müdürü

KONTROL
 H. Şenol BÜLÜT
 Kontrol Müh.
 Mehmet KARAOĞLU
 Harita ve Kam. Şb. Md. V.

İNCELEME
 Mehmet Sait AYIK
 Emlak ve İstisnak Daire Başkanı
 Gökçer GÜLENC
 BUSKİ Genel Md.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında:



Alimur AKTAS
 Büyükşehir Belediye Başkanı