



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
456 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Konak Mahallesi, H21C05C4D pafta, 456 ada 4 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazın malikleri tarafından “Kentsel Dönüşüm” kapsamında değerlendirilmek üzere 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

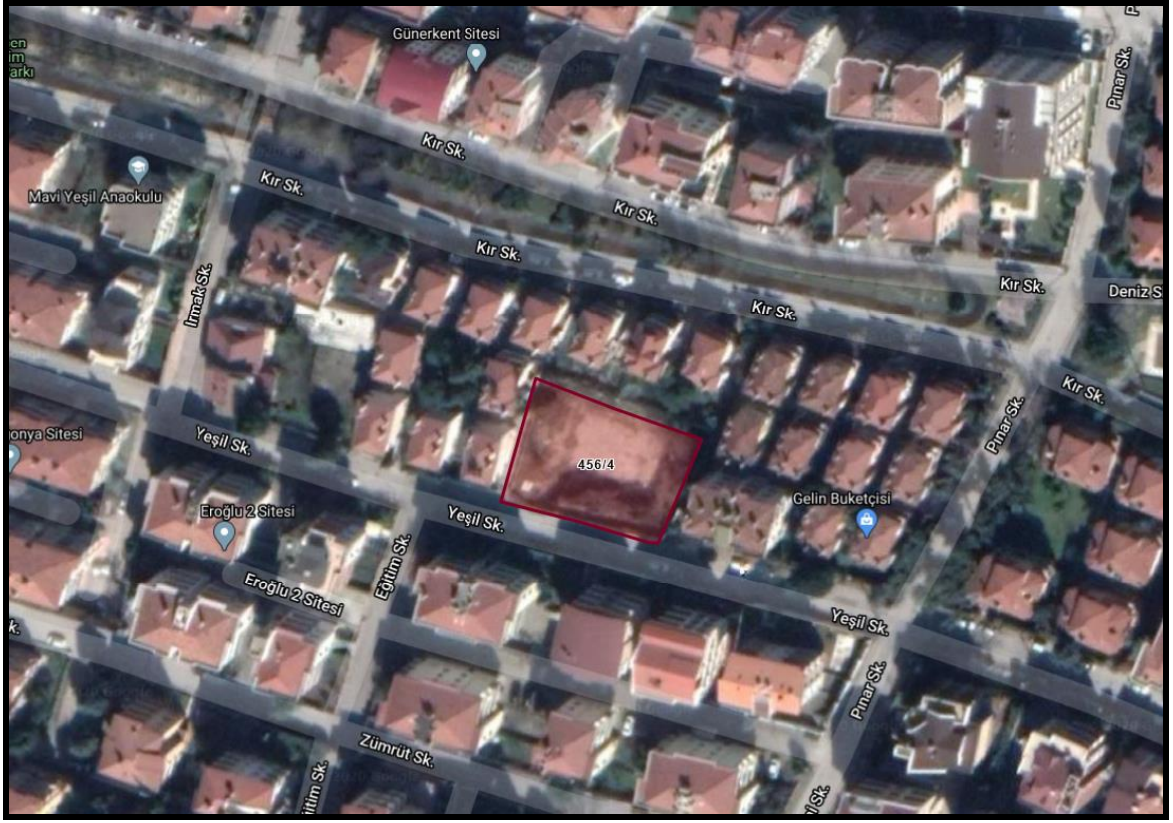
PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu parsel, Beşevler Konak Mahallesi’nde olup, 948m² büyüklüğündedir. Parsel yakın çevresi genel olarak 4-5 katlı Konut Alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde İlk ve Orta dereceli Eğitim Alanları, Sağlık Alanları, Spor Alanları, Pazar alanı, Sosyal- Kültürel Tesis Alanları ve Yeşil Alanlar bulunmaktadır.

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları dâhilinde, Beşevler Caddesinin 350 metre güneyinde, Eğitimciler Caddesinin 210 metre kuzeyinde, Nilüfer Belediyesi Olimpik Yüzme Havuzunun 320 metre batısında ve Yeşil Sokağı cepheli konumlanmaktadır.





Planlama Alanı Yakın Uydu Fotoğrafı

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nilüfer İlçesi Bursa ilinin üç büyük merkez ilçesinden birisidir. Yeni yeni yapılaşmanın gerçekleştiği Nilüfer, Bursa'nın kent planlaması açısından en gelişmiş ilçesidir. İlçe, doğuda Osmangazi, güneyde Orhanlı, batıda Mustafakemalpaşa, Uluabat Gölü ve Karacabey, kuzeyde Mudanya ilçeleriyle çevrilidir.

TÜİK tarafından adrese dayalı kayıt sistemine göre açıklanan verilere göre 2019 yılı Bursa İli, Nilüfer İlçesi nüfusu 465.956 olarak belirlenmiştir. Beşevler Mahalle nüfusu ise 22.108 dir. Beşevler Mahallesi de genel olarak Konut Alanlarının yoğun olduğu bir mahalle olup, her türlü donatı alanlarının mevcut olduğu bir yerleşim alanıdır.

Bursa ve Türkiye'ye ekonomik açıdan önemli katkılar sağlayan Nilüfer İlçesi, son yıllarda yoğun sanayi bölgelerinden biri haline gelmiştir. Bu özelliğiyle ilçe, Bursa nüfusunun önemli bir kısmına iş imkânı sağlamaktadır. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir. Nilüfer İlçesi sınırları içinde

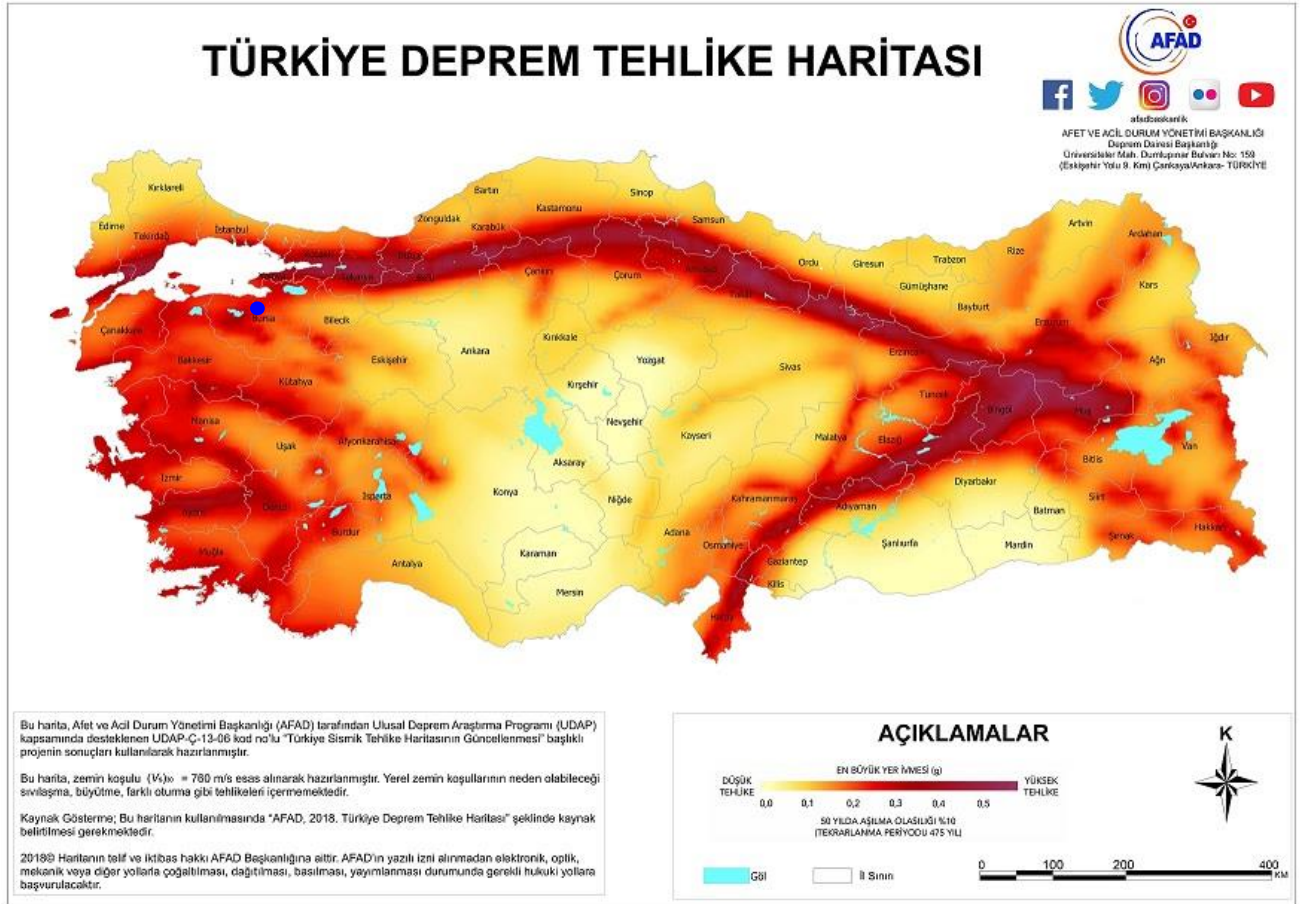
bulunan Uludağ Üniversitesi Kampüsü'nde birçok fakülte ve yüksekokul eğitim vermektedir. Tarımsal faaliyetler de ilçede gelir kaynakları arasında yer almaktadır. Hizmet sektörü de ilçe ekonomisinde önemli bir yer edinmiştir.

1.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parsel, Beşevler Konak Mahallesi'nde olup, 948m² büyüklüğündedir. Parsel yakın çevresi genel olarak 4-5 katlı Konut Alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde İlk ve Orta dereceli Eğitim Alanları, Sağlık Alanları, Spor Alanları, Pazar alanı, Sosyal- Kültürel Tesis Alanları ve Yeşil Alanlar bulunmaktadır.

1.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

1.4.1. Depremsellik

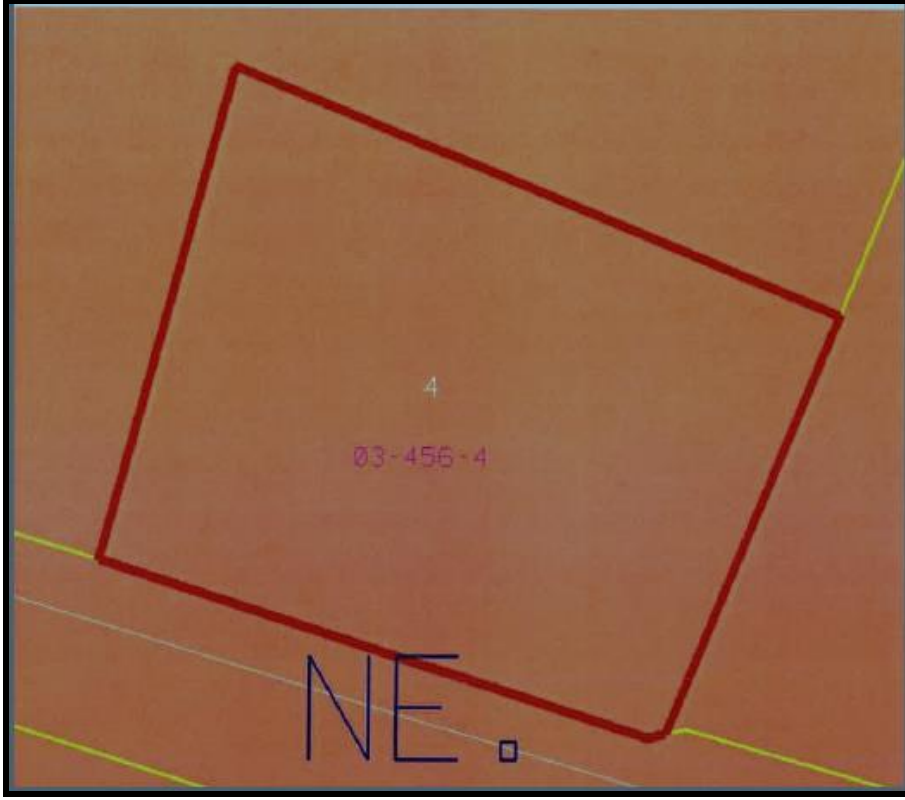


Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

1.4.2. Jeolojik Yapı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 456 ada 4 parseli de kapsayan "Nilüfer Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 17.01.2001 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu raporda planlama alanı, Turuncu Bölge Neojen (Ne3) olarak tanımlanmıştır.



Zemin değerlendirme paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük şehir sınırlarında diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

Jeolojik olarak bu alanlarda bulunan Neojen şökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kum, orta/yüksek plastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.

Sahada yapılan şalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmıştır.

Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.

Bölge 1. Derece Deprem Kuşağında bulunduğundan, parsel ölçeğinde etüd yapılması gereklidir.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

1.4.3.Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° doğu enlemi, 28° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresindeki konut alanlarında istinat duvarları yer almaktadır. Parselin güney yönündeki Yeşil Sokak üzerinden kot alınmaktadır.

Bölgede ılıman Marmara iklimi görölür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geğer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görölür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde % 25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı ortalama % 58'dir.

1.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı yaklaşık %12 eğimli bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresindeki konut alanlarında istinat duvarları yer almaktadır. Parselin güney yönündeki Yeşil Sokak üzerinden kot alınmaktadır.

1.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında güneybatıdan kuzeydoğu'ya doğru eğim olduğundan yönelim durumu kuzeydoğu yönündedir.

1.5. ARAZİ KULLANIMI

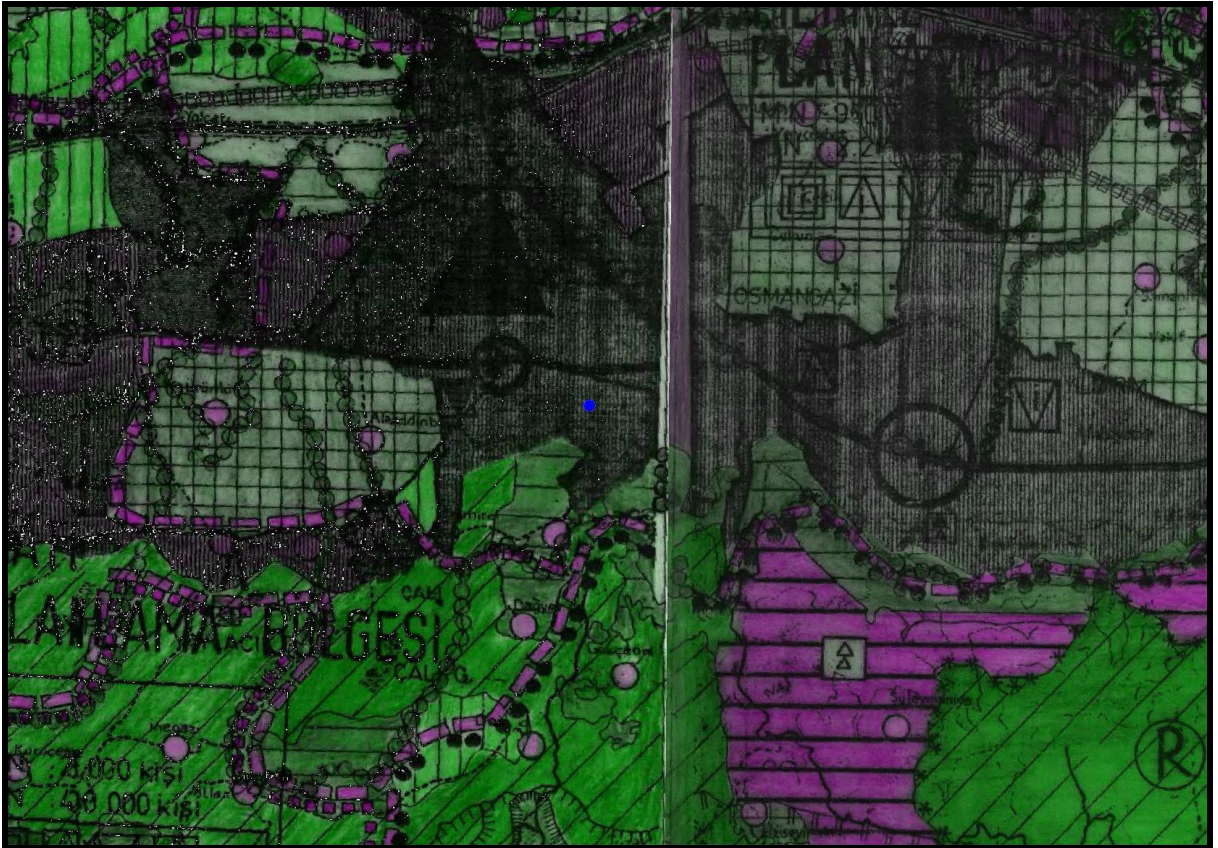
Önceden Konut Alanı olarak kullanılan planlama alanına konu parselde mevcut yapı yıkılmış olduğundan şu an için boş arsa durumundadır.

1.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parsel hisseli şahıs mülkiyetindedir.

1.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

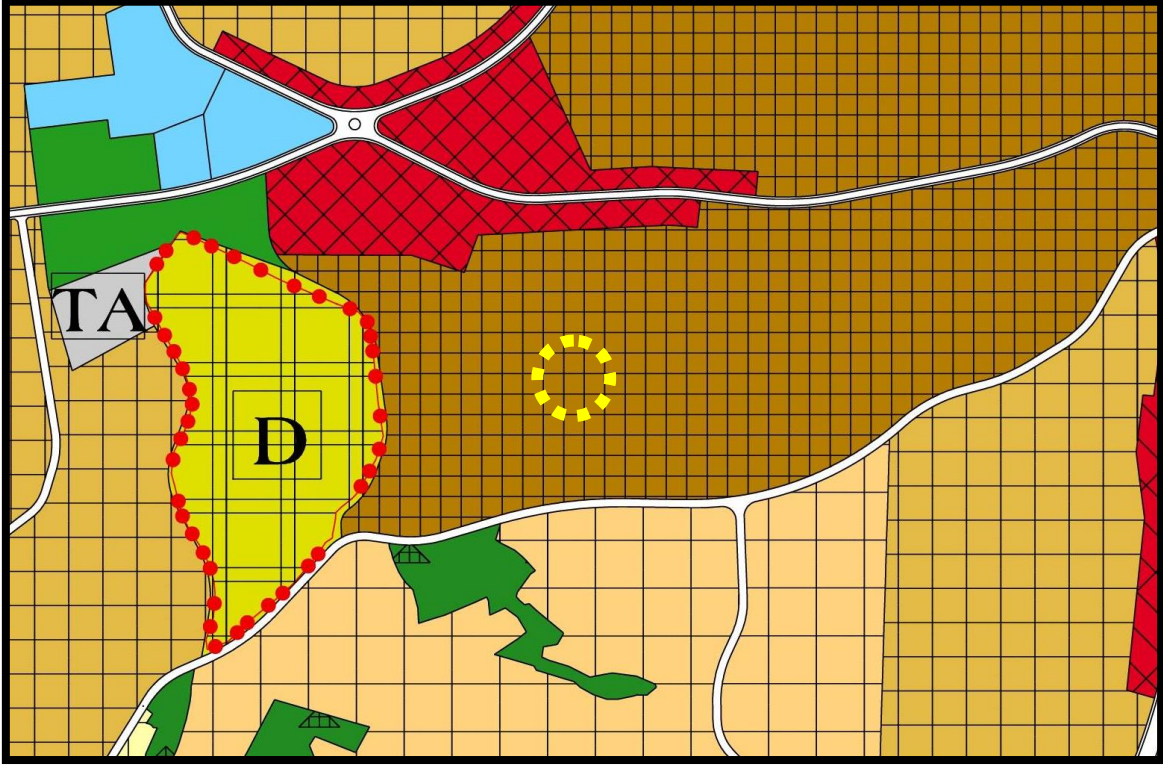
1.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP



Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlanmıştır.

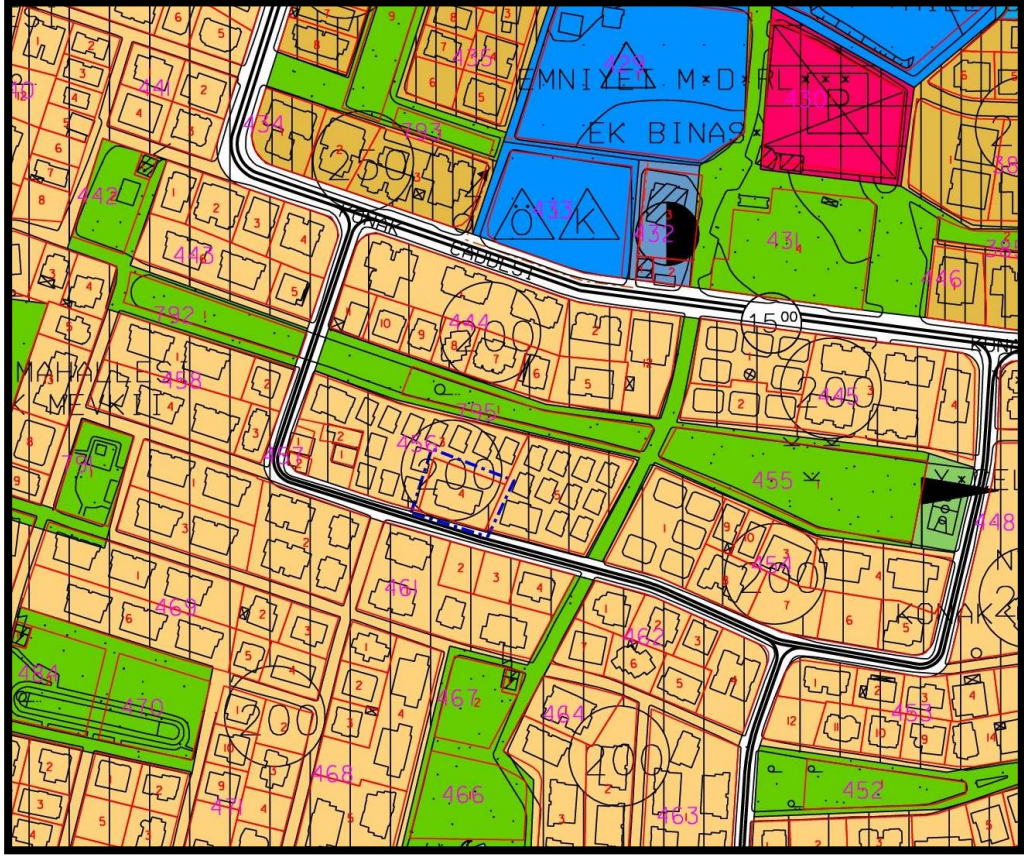
1.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi NİP Örneği

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda; **“Yüksek Yoğunlukta (350 kişi/ha) Meskûn Konut Alanı”** olarak planlıdır.

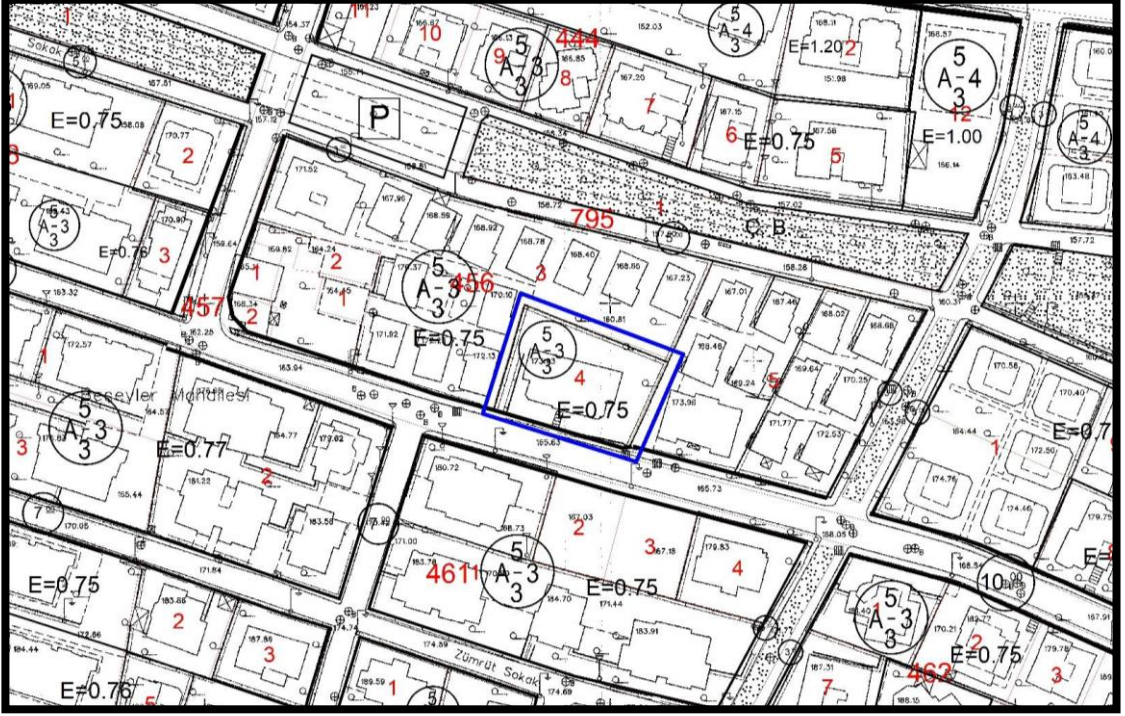
1.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “Az Yoğunlukta (200 kişi/ha) Mevcut Konut Alanı” olarak planlıdır.

1.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu UİP Örneği

Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi Plan Durumu

Plan değişikliğine konu Beşevler Konak Mahallesi 456 ada 4 parsel, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında **“Ayrık Nizam, 3 kat, 5 metre ön bahçe çekme mesafesi, 3 metre yan bahçe çekme mesafesi ve E:0.75 yapılaşma koşulu tanımlı Konut Alanı”** olarak planlıdır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Konak Mahallesi, 456 ada 4 parsel, Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam, 3 kat, 5 metre ön bahçe çekme mesafesi, 3 metre yan bahçe çekme mesafesi ve E:0.75 yapılaşma koşulu tanımlı Konut Alanı” olarak planlıdır.

Söz konusu parsel üzerindeki yapı ekonomik ömrünü tamamlamıştır. Parsel malikleri mevcut yapısının Kentsel Dönüşüm kapsamında yıkılarak, Deprem Yönetmeliğine uygun olarak yeniden yapılmasını talep etmiştir. Bu nedenle **“Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 05.09.2016 Tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanunun 6.Maddesinin 12.Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda”** plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu 1/1000 Ölçekli plan değişikliği **Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 23.12.2016 tarih ve 2657 sayılı kararı** ile onaylanmıştır. Ancak parsel alanı yeniden Konut Alanı olarak planlandığından, konut inşaat alanındaki emsal artışından kaynaklanan donatı ihtiyacı oluşmuştur. Oluşan donatı ihtiyacı karşılanmadığı gerekçesiyle, **Bursa 3. İdare Mahkemesinin 22.03.2018 tarih 2017/956 Esas, 2018/260 Karar sayılı mahkeme kararı ile plan değişikliğine iptal kararı verilmiştir.**

Dava gerekçesinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararı ile 17 ilçeye ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına ilişkin “Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0.50’ye kadar emsal artışı yapılabilir” şeklinde plan notunun mahkemenin E:2015/1114 K:2016/80 sayılı kararı ile iptal edildiği ve dava konusu kararın dayanağının iptal edilmesi ile plan değişikliğinin de hukuka uygun olmadığı öne sürülmüştür. Ancak son onaylanan plan değişikliği ile yapılan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararına göre değil, **“Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 05.09.2016 Tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanunun 6.Maddesinin 12.Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda”** onaylanmıştır. Yetki devri sonrasında **planlama sürecini yasal olarak tamamlayarak onaylanmıştır.**

Dava gerekçesinde parçacıl olarak parsel bazında işlem yapıldığı öne sürülmüştür. Parsel bazında yapılan kentsel dönüşümün, 1. Derece deprem bölgesi olan Bursa İlinde, 1999 depremi öncesi yapılaşmadan kurtularak, deprem yönetmeliğine uygun yapılaşmaya yol gösterdiği düşünülmektedir. Bütün yapıların bir anda dönüşmesinin ülkemiz şartlarında mümkün olmadığı ortadadır. Yapılan plan değişikliği öncülüğünde bütüncül anlamda dönüşüme de örnek teşkil edeceği aşikârdır. Bu süreç Bursa'da Kentsel Dönüşüm Sürecinin bir an önce gerçekleşerek, riskli yapıların mümkün olduğunca azaltılmasında katkıda bulunacaktır. Bu nedenle parsel bazındaki plan değişikliği ile de sağlam yapılaşmaya geçiş sağlanmış olacaktır. Kentsel dönüşüm sürecine girerek yapıları yıkılmış parsel maliklerinin daha fazla kira bedeli ödeyerek mülkiyetlerinden uzakta yaşamaları mağduriyeti önlenmelidir.

Parsel malikleri taşınmazları üzerindeki yapılarına ilişkin **26.09.2016 tarihli Riskli yapı kararı alarak yapısını yıktırmıştır.** Kentsel Dönüşüm sürecini yasal olarak takip etmekte olan parsel malikleri mağdur duruma düşmüştür. Yeni yapı yapım sürecinin sekteye uğramasından dolayı söz konusu parselde işlem yapılması ve plan değişikliğinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur. Plan durumu halen geçersiz olan parsel ile ilişkin yeniden plan değişikliği yapılması önerilmektedir.

Yeni önerilen plan değişikliğinde, parsel alanının **“Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanması öngörülmüştür. Önerilen Ticaret Konut Alanında, Emsal 1.15 önerilerek 0.40 değerinde bir emsal artışı öngörülmüştür. Ancak önerilen bu emsal artışı yapının Ticaret kısmında olacaktır. Konut İnşaat Alanı değiştirilmeyecektir.

Bu nedenle söz konusu parsel ile ilişkin, 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak, parsel alanı **“Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

Söz konusu parsel alanı, oldukça merkezi ve erişilebilir bir konumda yer almaktadır. Beşevler Caddesi, Konak Caddesi ve Eğitimciler Caddelerine kolay erişim mesafesinde olup, bu yollar vasıtasıyla Bursa İzmir Karayolu'na ulaşimleri kolaylıkla sağlanan bir güzergâhtadır. Parsel bazında yapılan plan değişikliği trafik yoğunluğunun artmasına yol açmayacaktır. Bu nedenle hazırlanan plan değişikliği, ulaşım sistemini olumsuz etkilememektedir. Ayrıca otopark parsel içinde çözümlenecektir. Parklanma sorunu olmayacaktır. Teknik ve sosyal altyapı açısından herhangi bir sorun yaşanmayacaktır.

2.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları dâhilinde, mahalle alanının güneydoğu kısmında yer almaktadır. Söz konusu parsel alanı, Beşevler Caddesinin 350 metre güneyinde, Eğitimciler Caddesi'nin 210 metre kuzeyinde, Nilüfer Belediyesi Olimpik Yüzme Havuzunun 320 metre batısında ve Yeşil Sokağa cepheli konumlanmaktadır. Söz konusu parselin 640 metre kuzeybatı yönünde ise Karafatma Meydanı olarak bilinen Kavşak Alanı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu parselin yaklaşık 170 metre güneyince Somuncubaba Camii, yaklaşık 300m. doğusunda Konak Olimpik Açık ve Yarı Olimpik Kapalı Yüzme Havuzları konumlanmaktadır.

Planlama alanının yaklaşık 100 metre kuzeyinde Özel Eğitim Alanı ve Karakol alanı yer almaktadır. Yaklaşık 200 metre kuzeydoğusunda Pazar Alanı yer almaktadır. Yaklaşık 300 metre kuzeydoğusunda da İlköğretim Alanı ve Aile Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Yaklaşık 800 metre kuzeybatı yönünde ise Diş Hastanesi bulunmaktadır.

Planlama alanı yakın çevresinde 4-5 katlı konut yapıları yoğunlukla yer almaktadır. Parselin yaklaşık 350 metre kuzeyinden doğu batı doğrultusunda geçen Beşevler Caddesi üzerinde ise Ticaret Aksı yer almaktadır.

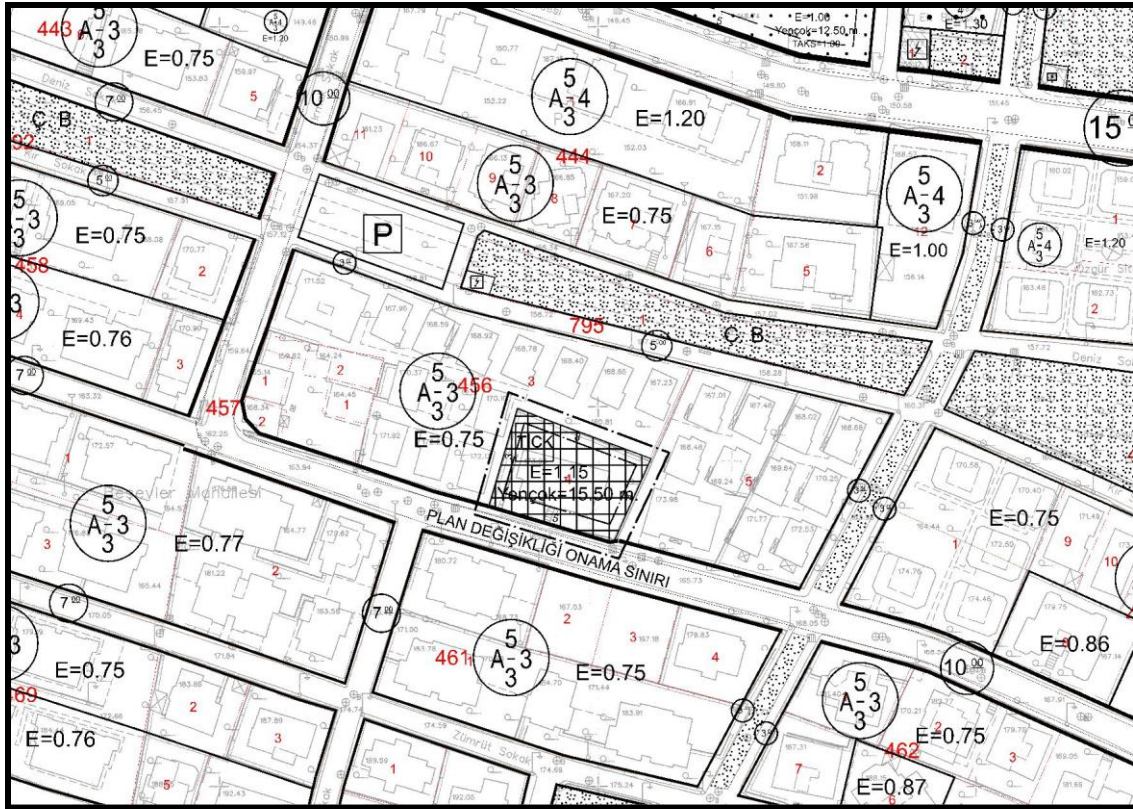


2.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05C4D pafta, 456 ada 4 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı plan değişikliği yapılarak, parsel alanının tamamı **“Ayrık Nizam, E:1.15, Yençok:15.50m, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan ve 3m. arka bahçe mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Kentsel Dönüşüm kapsamında Riskli Yapı ilan edilerek yapısı yıkılan parsel alanı, Ticaret Konut alanı olarak planlandığından, yapılan emsal artışı yapının Ticaret kısmında kullanılacağından, ilave donatı ihtiyacı doğmayacaktır. Söz konusu parsel alanına ilişkin aşağıdaki plan notları plana ilave edilmiştir;

2.3.1.ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10M² OLARAK KABUL EDİLEREK HESAPLANMIŞ, İLAVE ALINAN 0.40 EMSALİN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILACAĞINDAN SOSYAL DONATI ALANI 0m² OLARAK HESAPLANMIŞTIR.
3. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %65.22'Sİ KONUT, %34.78'İ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.
4. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.



Önerilen 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Örneği


2.3.2.HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
BEŞEVLER/KONAK M. 456/4	948		B
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)	
Riskli Yapı Bilgileri	26.09.2016	1062	
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	948.00	0.00	0.00
TİCARET KONUT ALANI	0.00	948.00	948.00
TOPLAM ALAN	948.00	948.00	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : %95.22 KONUT, %34.78 TİCARET			
KONUT İNŞAAT ALANI	948 x 0.75=711	948 x 0.75=711	711-711=0
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	948 x 0.40=379.2	379.2-0=379.2
TOPLAM İNŞAAT ALANI	948 x 0.75=711	948X1.15=1090.2	1090.2-711=379.2
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0.0	0.0	0
TİCARET ALANI	379.2	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0.0
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m ² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m ² sosyal			
**Hesap tablosu açıklamalı olacaktır. (Tapu Alanı x Emsal)=... şeklinde.			
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI E:0.75	948.00	0.00	-948.00
TİCARET KONUT ALANI E:1.15	0.00	948.00	948.00
TOPLAM PLANLAMA ALANI	948.00	948.00	0.00

Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilen parsel alanında yapılan 0,40 değerindeki Emsal artışı, yapının ticaret kısmında yapılacağından, parsel alanında ilave sosyal donatı ihtiyacı olmadığı belirlenmiştir. Yönetmelik kapsamında ticaret alanlarında yapılan emsal artışı, donatı ihtiyacı doğurmamaktadır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu parsel alanında 6306 sayılı kanun kapsamında "Kentsel Dönüşüm" doğrultusunda plan değişikliği yapıldığından, Parsele ilişkin Çevre ve Şehircilik bakanlığından eski yıkılan 131195 kimlik numaralı yapıya ilişkin alınan ve 26.09.2016 tarihinde onaylanan "Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formu" bulunmaktadır.

		RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLARA GÖRE RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU RYTE-(BETONARME BİNALAR)		Yapı Kimlik Numarası 131195	
FORMU KONTROL EDEN İDARE					
1. GENEL BİLGİLER					
TESPİTİ YAPTIRAN MALİK BİLGİSİ : FATMA EKMEKÇİ İLETİŞİM : (0-533)-302 75 98		MALİK TC KİMLİK NO : 41413028014		Toplam Konut Birim Adedi: 7	Bina'nın Yapım Yılı: 1984
Bina'nın/Sitenin Adı - Adresi (İlçe - İl): KONAK MAH. YEŞİL SOK. NO: 16 BİNA ADI: HEYBET APARTMANI NİLÜFER - BURSA		Toplam İşyeri Birim Adedi: 0		Parsel No: 4	
Bina'nın Coğrafi Bilgileri (DD Dakika-ondalık): Enlem: 40.203231 Boylam: 28.978921		Toplam Birim Adedi: 7		Ada No: 456	
İncelemeyi Yapan Lisanslı Kuruluş, Lisans Belge Numarası: ÜNSAL ESER YAPI MÜH. İNŞ. MÜŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. - 14T0790		Blok Adı:		Pafta No: H21C05C4D	
Ulusal Adres Veri Tabanı Bina Kodu: 17176268					
2. MEVCUT TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ					
Bina Boyutları (Yaklaşık)(m)	023,00x012,30	Kat Adedi	4	Ortalama Kat Yüksekliği	2.765
Bina'nın Yüksekliği	11.06	Taşıyıcı Sistem Tipi	BETONARME ÇERÇEVE	Döşeme Sistem Tipi	KIRIŞLI
Kritik Katın Yeri (Mimarî Katı)	BODRUM	Kritik Kat Alanı (m²)	268	Toplam Yapı Alanı (m²)	1082
3. BİNADAN BİLGİ TOPLAMA					
Deprem Bölgesi	1	Seçilen Bilgi Düzeyi	ASGARİ	Bina'nın Projesi	VAR
Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	13.66	Mevcut Donatı Tipi	S220	Donatı Korozyonu Var mı?	YOK
Alınan Toplam Karot Sayısı Kaçtır?	5	Bina'nın Döşeme Eleman Düzensizliği Var mı?	YOK	Binada Çıkma Var mı?	VAR
Dolgu Duvar Etkisi Deprem Kuvveti Hesabında Dikkate Alındı mı? (RBTE Madde 3.5.2.)	EVET	Kolonlarda Sargı Koşulu (RBTE Tablo2-Tablo3) Sağlıyor mu?	HAYIR	Zemin Sınıfı Nedir?	Z3
4. MEVCUT DURUM PERFORMANS ANALİZ SONUÇLARI					
Kritik Kattaki Perde ve Kolon Eksenel Gerilme Ortalaması Nedir? (MPa)	2.4	Kritik Katta Riskli Elemanların Kesme Kuvvetlerinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı Nedir?	57		
Perdelerin Tabanında Elde Edilen Kesme Kuvveti Toplamının, Bina'nın Tümü İçin Elde Edilen Taban Kesme Kuvvetine Oranı	0.18	Kritik Kattaki En Büyük "(m)" Değeri En Büyük Öteleme Oranı "(8/h)"	(m)	(8/h)	
Bina'nın Periyodu (sn) Nedir?	0.732	Katlar İçerisinde Hesaplanan En Büyük Kat Öteleme Oranı "(8/h)"	0.0182		
Değerlendirmede Kullanılan Programın Adı ve Sürüm Numarası	STA4CAD V13.1	En Büyük Kat Öteleme Oranı Hangi Katta Olmuştur? (Mimarî Katı)	ZEMİN KAT		
5. SONUÇ RİSKLİ					
(** RBTY'ye göre riskli bulunmayan binalarda DBYBHY 7.7.3'te belirtilen can güvenliği performans düzeyinin sağlandığı sonucu çıkarılamaz.)					
Açıklamalar : ANALİZ SONUCUNDA KRİTİK KATTAKİ RİSKLİ KOLON VE PERDELERİN KESME KUVVETLERİ TOPLAMININ KAT KESME KUVVETİNE ORANI %57 OLARAK BULUNMUŞ OLUP SINIR DEĞER OLAN %30,2 DEĞERİNİ AŞTIĞINDAN YAPI RİSKLİ YAPI SINIFINA GİRMEKTEDİR					
Değerlendirme Formunu Oluşturan Yetkili Kuruluş ÜNSAL ESER YAPI MÜH. İNŞ. MÜŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Yetkili Mühendis (İsim, İmza, Tarih) ÜNSAL ESER 01.09.2016			Değerlendirme Formunu İnceleyen 26.09.2016 Onaylayan (İsim, İmza, Tarih) Bahattin YILDIZ İnşaat Mühendisi		

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak teyidinde <http://evrakdogrulama.esb.gov.tr> adresinden Belge Num.:93946575-502.05-E.18276 ve Barkod Num.:8708984 bilgileriyle erişebilirsiniz.