

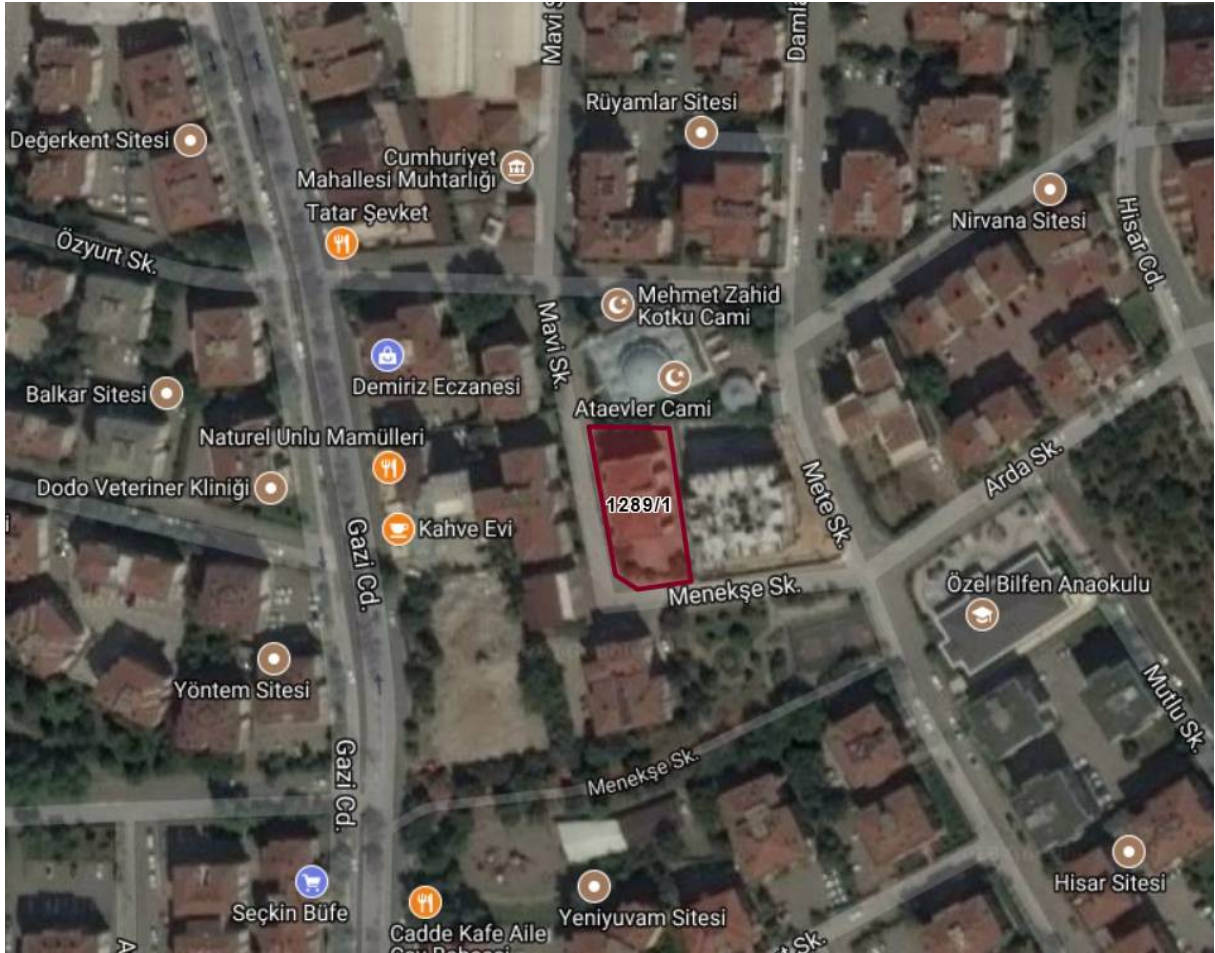
BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ

H21C05D2B PAFTA 1289 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Konumu:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05d2b pafta, 1289 ada 1 parseldir. Parsel tapuda “**arsa**” vasfında olup **1012,00 m2** yüzölçümüne sahiptir.



Parsel üzerinde 8.9.1994 tarih ve 88/08 sayılı Yapı Ruhsatına göre inşa edilmiş tek yapı olarak 10 daireden oluşan **Başaran Apartmanı** yer almakta iken yapı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Riskli Bina olarak belirlenmiş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.5.2017 tarih ve 1365 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğiyle 30.9.2017 tarih ve 1011/07 sayılı Yapı Ruhsatına göre yeni bina inşaatlarına başlanmıştır.

Parsel konum olarak Cumhuriyet Mahallesi sınırları dahilinde Gazi Caddesinin doğusunda yer almaktadır. Taşınmazın kuzey parselinde Ataevler Cami, 100 metre kuzeyinde Kapalı Pazar Yeri yer almaktadır.

Parsel üzerinde mevcut durumda 30.9.2017 tarih ve 1011/07 sayılı Ruhsata göre inşa edilen tek blok halinde bina inşaatı yer almaktadır. Binada 16 daire, 4 dubleks olmak üzere 20 daire olacak olup toplam inşaat alanı 4039,80 m², toplam bağımsız bölüm inşaat alanı 2715,40 m²'dir.

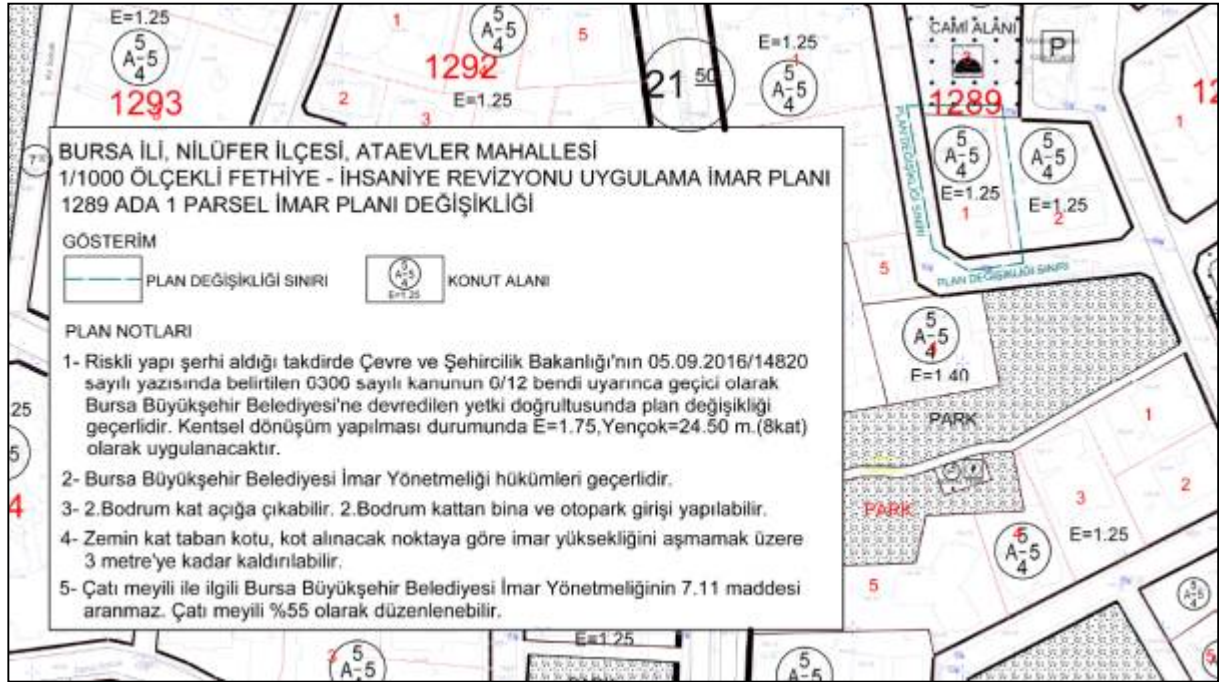


İmar Planı Değişikliğine konu 1289 ada 1 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **"yüksek yoğunluklu meskun konut alanında"**, 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **"250 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında"** yer almaktadır.

Parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.5.2017 tarih ve 1365 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde **"ayrık nizam, 5 katlı, emsal 1,25, yoldan 5 metre, komu parsellerden 4 metre çekme mesafeli Konut Alanı"** imarlı olup aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

- 1- Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016/14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6/12 bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda Emsal=1,75 – Yençok=24,50 metre (8 kat) olarak uygulanacaktır.
- 2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 3- 2.Bodrum kat açığa çıkabilir. 2.Bodrum kattan bina ve otopark girişi yapılabilir.
- 4- Zemin kat taban kotu, kot alınacak noktaya göre imar yüksekliğini aşmamak üzere (3.00) metreye kadar kaldırılabilir.

5- Çatı meyili ile ilgili Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7.11 maddesi aranmaz. Çatı meyili %55 olarak düzenlenebilir.



1289 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapının inşaatları büyük ölçüde tamamlanmış olup Yapı Kullanma İzin Belgesi alabilecek duruma yaklaşmıştır. Parsele yönelik yaşanan sorunların ortadan kaldırılması için imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 1289 ada 1 parselin yapılaşma şartları Yençok=24,50 metre, çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parsellerden 4 metre olarak tanımlanmış ve aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir.

- **Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 30.9.2017 tarih 1011/07 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 4039,80 m2 toplam yapı inşaat alanı 2715,40 m2 bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.**
- **Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyaç bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.**