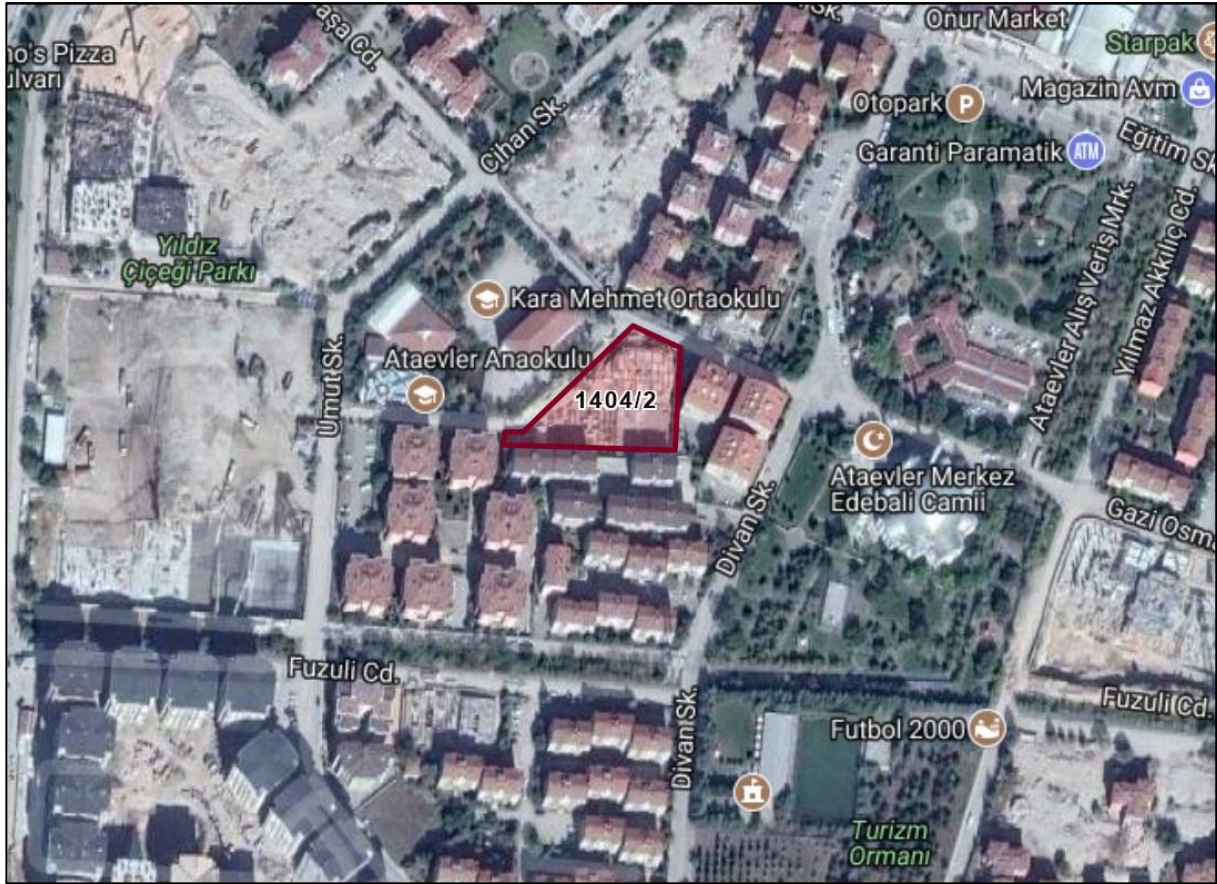


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ

H21C05D1B PAFTA 1404 ADA 2 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21c05d1b pafta, 1404 ada 2 parseldir. Parsel tapuda **“Beş bloku havi 40 daireli betonarme bina”** vasfında iken yapılan kentsel dönüşüm sonrasında 6.7.2017 tarihinde vasfı **“Arsa”** olarak değişmiştir. Parsel 3160,43 m2 yüzölçümüne sahiptir.



Parsel üzerinde 2.3.1994 tarih ve 74/15 sayılı Yapı Ruhsatı ile 31.10.1995 tarih ve 120/14 sayılı Tadilat Ruhsatına göre inşa edilmiş 3 yapı kütesinde 5 blok ve 40 daireden oluşan **Bulduk Sitesi** yer almakta iken yapılar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 22.5.2017 tarih 157148 – 157169 – 157149 – 157171 – 157190 Yapı Kimlik Numaraları ile Riskli Bina olarak belirlenmiş ardından Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.3.2017 tarih ve 840 sayılı Meclis Kararı ile 20.6.2017 tarih ve 1932 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine göre 6.7.2017 tarih ve 977/01 sayılı Yapı Ruhsatına göre yeni bina inşaatlarına başlanmıştır.

Parsel konum olarak Ataevler Mahallesi sınırları dahilinde Gazi Osman Paşa Caddesi ile Ahmet Haşım Sokak kesişimde yer almakta olup Merkez Edebalı Cami, Olcay Kaygılı ve Yılmaz Akkılıç Parklarına, Ataevler Anaokuluna yakın konumdadır.

Parsel üzerinde mevcut durumda 6.7.2017 tarih ve 977/01 sayılı Ruhsata göre inşa edilen 2 blok halinde 72 daire ve 2 dükkandan oluşan site inşaatı yer almaktadır. Bloklar yol kotu altında 2, yol kotu üstünde 8 olmak üzere toplam 10 katlıdır.



İmar Planı Değişikliğine konu 1404 ada 2 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 Meclisi tarafından 20.6.2017 tarih ve 1932 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde; **“ayrık nizam, 5 katlı, emsal 1,65 yapılaşma koşullu konut alanında”** kalmaktadır. Parsele yönelik onaylanan plan notları aşağıdaki gibidir.

- 1- Riskli yapı şerhi aldığı takdirde 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 geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda Emsal=2,15 – Yençok=24,50 metre (8 kat, çekme mesafeleri yoldan 5 m., komşu parsellerden 3 m., bloklar arası mesafe 6 m. Olarak uygulanacaktır.

- 2- **Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.**
- 3- **1.Bodrum/zemin katta konut birimleri ile birlikte günübirlik ihtiyaçların karşılanmasına yönelik isteğe bağlı ticari birimler yer alabilir.**
- 4- **Zemin kat taban kotu 3 m.'ye kaldırılabilir. Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.**
- 5- **1.Bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen alının %50'si emsal hesabına dahil edilmez.**
- 6- **Toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar, açık çıkmalar ve teraslar emsale dahil değildir.**
- 7- **Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Yapılan eklentiler emsale dahil değildir.**

1404 ada 2 parsel üzerinde yer alan yapıların 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 1404 ada 2 parselin yapılaşma şartları Yençok=24,50 metre, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekme mesafesi tanımlanmış ve aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir.

- **Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 6.7.2017 tarih 977/01 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 12652,68 m2 toplam yapı inşaat alanı 10131,82 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.**