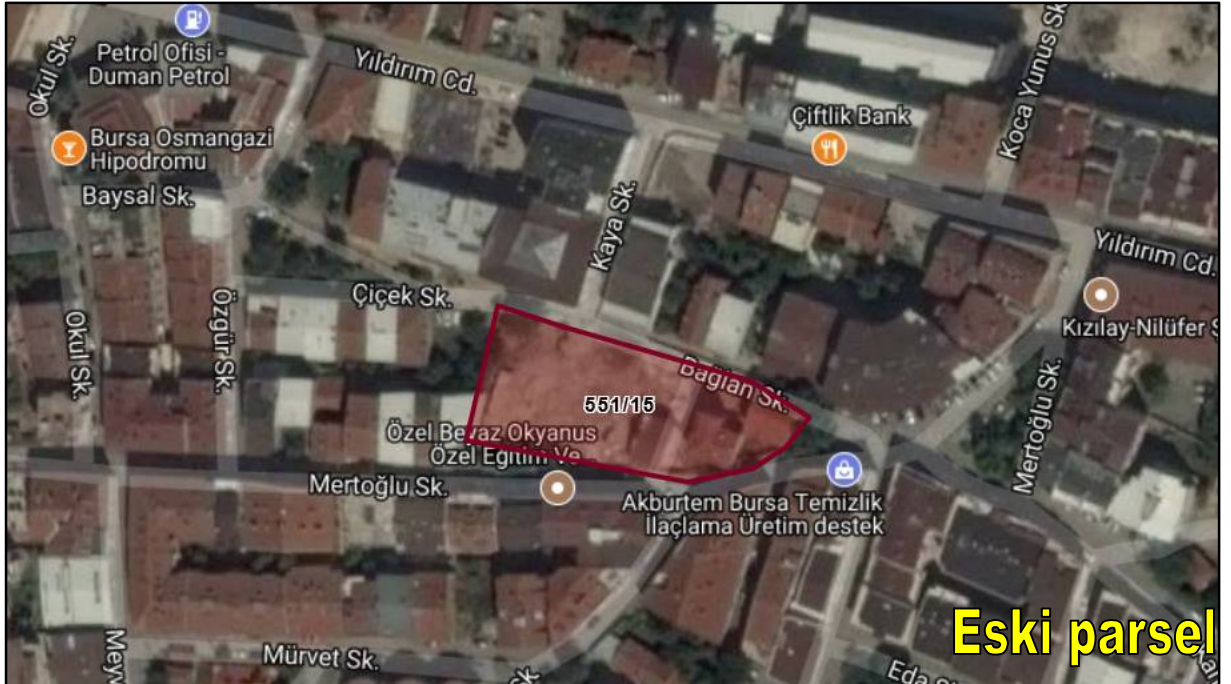


**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI
551 ADA 48 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

KONUMU:

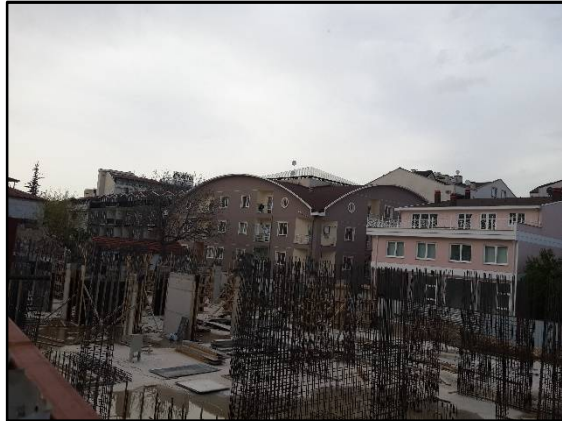
İmar Planına konu bölge Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları dahilinde yer alan 2099,00 m2 alana sahip 551 ada 48 parsel numaralı parselidir. Parsel tapuda **“arsa”** vasfındadır.

Parselin eski mülkiyet bilgileri 2740,00 m2 alana sahip 551 ada 15 parsel iken imar uygulaması sonucunda alanı ve parsel numarası değişmiştir.



551 ada 15 parsel tapuda “ bahçe” vasfında olup üzerinde değişik kat yüksekliklerine sahip 13 adet yapı ve eklentileri bulunmakta iken yapılar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 26.5.2017/157290 – 5.6.2017/153388 – 22.5.2017/155456 – 17.5.2017/156268 – 17.5.2017/152805 numaralı Yapı Kimlik Numaraları ile Riskli Bina olarak belirlenmiş, Nilüfer Belediyesinin 8.5.2017 tarih ve 595 sayılı kararıyla uygun görülmemiş Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.6.2017 tarih ve 2019 sayılı meclis kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine göre 7.2.2018 tarih ve 1038/02 sayılı Yapı Ruhsatına göre yeni bina inşaatlarına başlanmıştır.

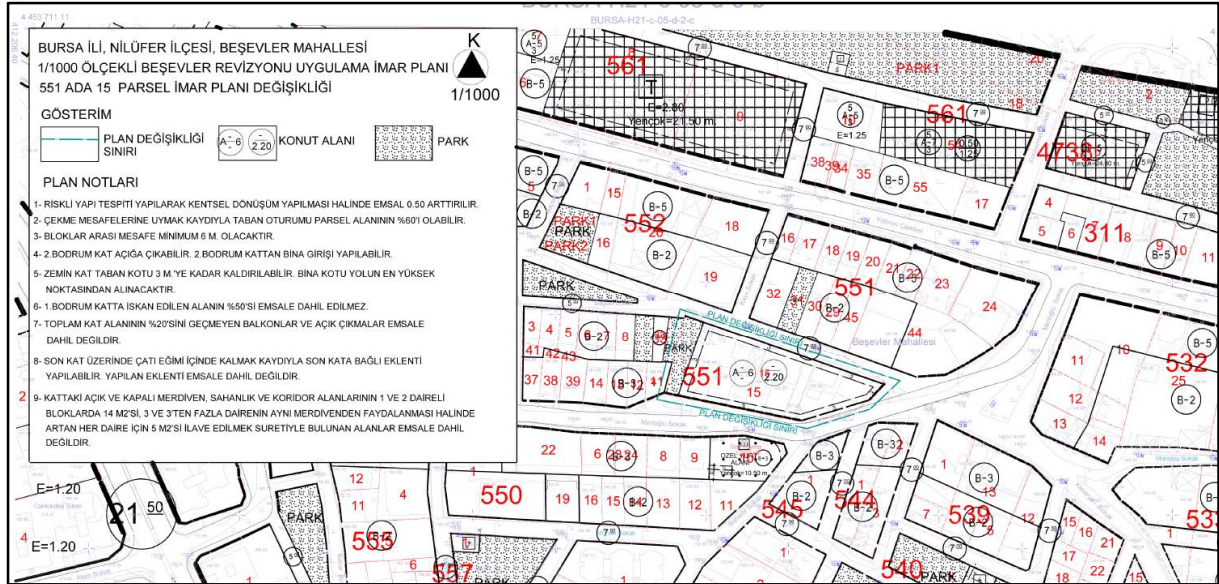
Parsel üzerinde mevcut durumda 7.2.2018 tarih ve 1038/02 sayılı Ruhsata göre inşa edilen 3 blok halinde 65 daireden oluşan site inşaatı yer almaktadır. Bloklardan A ve B blokları Yapı Ruhsatına göre yol kotu altında 2, yol kotu üstünde 6 olmak üzere toplam 8 katlı, C blok ise yol kotu altında 2, yol kotu üstünde 4 olmak üzere 6 katlıdır. Mevcut durumda blokların temel işlemleri tamamlanmıştır.



İmar Planı Değişikliğine konu 551 ada 48 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **“orta yoğunluklu mesken konut alanında”**, 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **“200 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında”** yer almaktadır.

Parsel; Nilüfer Belediyesinin 8.5.2017 tarih ve 595 sayılı kararıyla uygun görülmemiş Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.6.2017 tarih ve 2019 sayılı meclis kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde; **"ayrık nizam, 6 katlı, emsal 2,20, yollardan ve komşu parsellerden 3 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullu konut alanında"** kalmaktadır. Parsele yönelik onaylanan plan notları aşağıdaki gibidir.

- 1- RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI HALİNDE EMSAL 0.50 ARTTIRILIR.
- 2- ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA TABAN OTURUMU PARSEL ALANININ %60'I OLABİLİR.
- 3- BLOKLAR ARASI MESAFE MİNİMUM 6 MT. OLACAKTIR.
- 4- 2.BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR. 2.BODRUM KATTAN BİNA GİRİŞİ YAPILABİLİR.
- 5- ZEMİN KAT TABAN KOTU 3 MT.YE KADAR KALDIRILABİLİR. BİNA KOTU YOLUN EN YÜKSEK NOKTASINDAN ALINACAKTIR.
- 6- 1.BODRUM KATTA İSKAN EDİLEN ALANIN %50'Sİ EMSALE DAHİL EDİLMEZ.
- 7- TOPLAM KAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN BALKONLAR VE AÇIK ÇIKMALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 8- SON KAT ÜZERİNDE ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA SON KATA BAĞLI EKLENTİ YAPILABİLİR. YAPILAN EKLENTİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 9- KATTAKİ AÇIK VE KAPALI MERDİVEN, SAHANLIK VE KORİDOR ALANLARININ 1 VE 2 DAİRELİ BLOKLARDA 14 M2.Sİ, 3 VE 3'TEN FAZLA DAİRENİN AYNI MERDİVENDEN FAYDALANMASI HALİNDE ARTAN HER DAİRE İÇİN 5 M2'Sİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNAN ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.



551 ada 48 parsel üzerinde ruhsatına uygun olarak bina inşaatı yapılmaya başlanmış durumdadır. Parsele yönelik yaşanan sorunların ortadan kaldırılması için imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 551 ada 48 parselin yapılaşma şartları Yençok=18,50 metre, çekme mesafesi yollardan ve komşu parsellerden 3 metre olarak belirlenmiş ve aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir.

- ***Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 7.2.2018 tarih 1038/02 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 11455,70 m2 toplam yapı inşaat alanı 8296,60 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.***