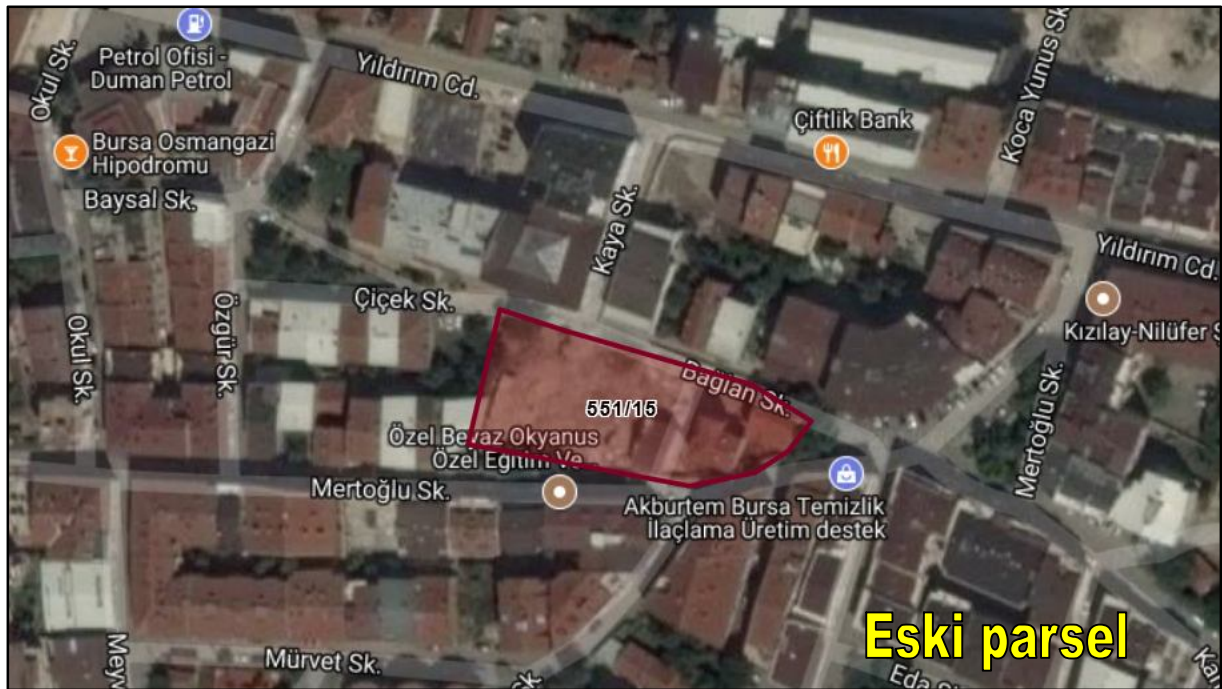


**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI
551 ADA 48 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

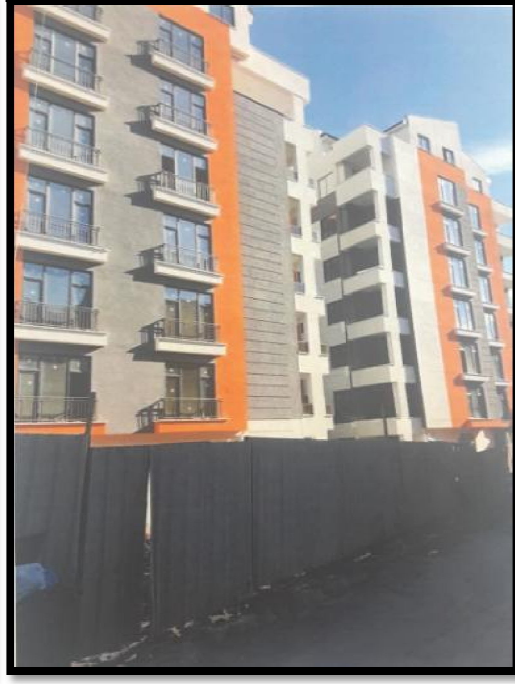
KONUMU:

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 2.740,00 m2 alana sahip 551 ada 15 parsel iken imar uygulaması sonucunda alanı 2099,00 olmuş ve parsel numarası 551 ada 48 parsel olarak 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. Otopark hesabına esas toplam inşaat alanı 11.455,70 m², toplam bağımsız bölüm alanı 8.296,60 m²'dir. Mevcut durumda blokların inşaatları tamamlanmış durumdadır.

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.

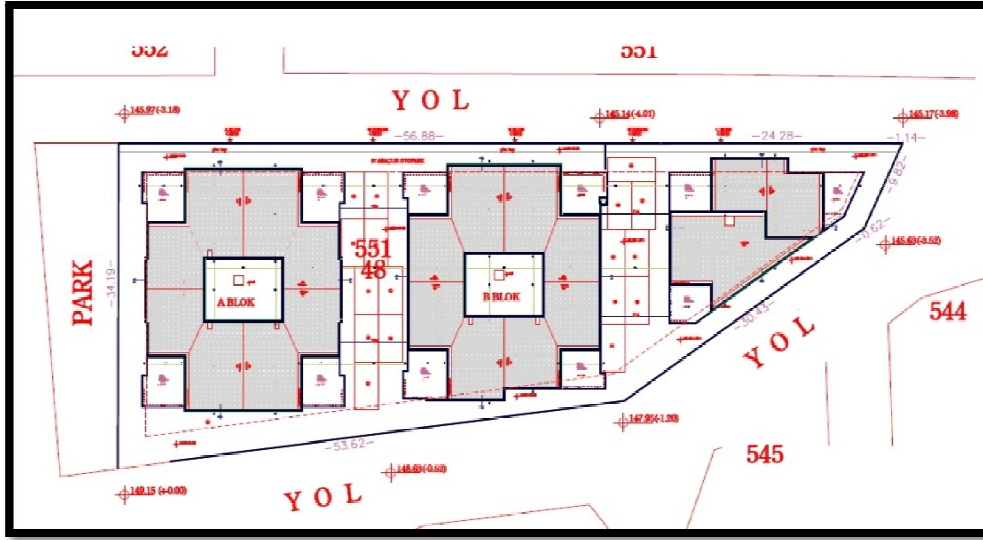
Parsel;Nilüfer Belediyesinin 8.5.2017 tarih ve 595 sayılı kararıyla uygun görülmemiş Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.6.2017 tarih ve 2019 sayılı meclis kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde; **“ayrık nizam, 6 katlı, emsal 2,20, yollardan ve komşu parsellerden 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 tamamlanmış 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 3.00m den 2.00m ye çekilecek şekilde plan önerisi hazırlanmış ve artan yoğunluk için gerekli sosyal donatı hesabı ile plan hükümleri rapora eklenmiştir. Ayrıca parselin kuzeyinden geçen 7.00m lik yol alanı öneri planla 8.00m yapıldığı için yolun devamına denk gelen parselin batısındaki park alanı kuzeyi ve güneyinde yol genişliğinin devamının korunması amacıyla 13m² park alanından yol alanına dönüştürülmüştür. Bu kısım artan nüfus ihtiyacına yönelik gerekli sosyal donatı alanı ihtiyacı olan 443.76m² olması gerekirken öneri planda 461,78m² terk yapılarak fazladan 18m² parsel içerisinden öneri donatı alanı terki yapıldığı için gerekli donatı ihtiyacını etkilememektedir.

MİMARİ PROJE VAZİYET PLANI



HESAP TABLOSU (KD ÖNCESİ VE ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ)			
ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
551/48	2099,00	Rızvanoğlu-Şahlan İnş. Ortaklığı	A
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	07.02.2018-1038/02	8296,60	11455,70
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)	
Riskli Yapı Bilgileri	17.05.2017-152805	406.1	
Riskli Yapı Bilgileri	17.05.2017-156268	482.86	
Riskli Yapı Bilgileri	22.05.2017-155456	951.47	
Riskli Yapı Bilgileri	26.05.2017-157290	469.05	
Riskli Yapı Bilgileri	05.06.2017-153388	194.18	
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	2354.00	1892,22	461.78
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALAN	0.00	0.00	0.00
DİĞER ALANLAR	0.00	461.78	461.78
TOPLAM ALAN	2354.00	2354.00	
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : %100 konut			
KONUT İNŞAAT ALANI	(1248,55m ² x3 kat)=5250,51	8296,6*0,8=6637,28	1386,77
TİCARET İNŞAAT ALANI	0,0	0,0	0,0
TOPLAM İNŞAAT ALANI	5250,51	6637,28	1386,77
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	6637,28-5250,51=1386,77	1386,77/31,25=44,376	44,376*10=443,76m ²
TİCARET ALANI	0,0	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			443,76m ²
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m ² alınmıştır. Kişi başı min. 10 m ² sosyal donatı alanı ayrılmıştır.			
Yeşil alan:255 m ² (20.06.2017-2019 Büyükşehir Onaylı Plandaki Terk Alanı) + 34.06m ² = 289.06m ²			
Yol alanı: 172. 72m ²			
Toplam Terk Alan 461.78m ²			

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1-Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih, ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.**
- 2- Yapı, çekme mesafeleri, Yençok sağlanmak kaydıyla 07.02.2018 tarih, 1038/02 sayılı onaylı Yapı Ruhsat Belgesinde bulunan otopark hesabına esas 11.455,70m² ve Toplam Yapı İnşaat Alanı ve 8296,60m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.**
- 3-Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31.25m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10m² olarak kabul edilmiş ve 443,76m² olarak belirlenmiştir. Bu alanlar Park ve Yol Alanı olarak kamuya bila bedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.**
- 4-Planda kamuya terk alanlar (yol ve park alanları) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.**
- 5-Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda Donatı Alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih, 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.**
- 6-Parsellerden terk edilecek Park Alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.**