

İçindekiler

İçindekiler	1
1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	5
3.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	5
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	5
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	5
5.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	5
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	6
6.1. Planlama Alanı Kullanımları	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	6
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mevcut ve Öneri	8

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21C10A Pafta, 3280 ada 527 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup özel şahıs mülkiyetindedir.

Söz konusu parsel, İzmir Yolunun ve Üçevler Mahallesi'nin güneyinde yer almaktadır. Söz konusu parsel bölgenin ana arterlerinden olan Ahıska Caddesinden güneybatı istikametinde ilerlerken solda konumlu olup, yerleşim alanına yaklaşık 700 m mesafede bulunmaktadır.

3280 ada, 527 numaralı parsel mevcut kullanımda boş olup, üzerinde ekili dikili tarım yapılmamaktadır. Parselin çevresi orman alanları ile çevrilidir. Parsel şahıs mülkiyetinde olup, kadastral yolu bulunmaktadır.

Söz konusu parsel yapılan son değişiklik ile "Özel Eğitim Alanı" olarak değiştirilmiş olup, bir önceki fonksiyonu "Ağaçlandırılacak Alan" olarak bilinmektedir. Yapılan bu düzenlemeye ilişkin birtakım gerekçeler ile Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/495 Esas No ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Belirtilen gerekçelerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve planlama etiğine aykırı bir durum oluşturmadığı tespit edilmiş olup, gelen talep üzerine yeni bir plan tadilatı dosyası düzenlenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

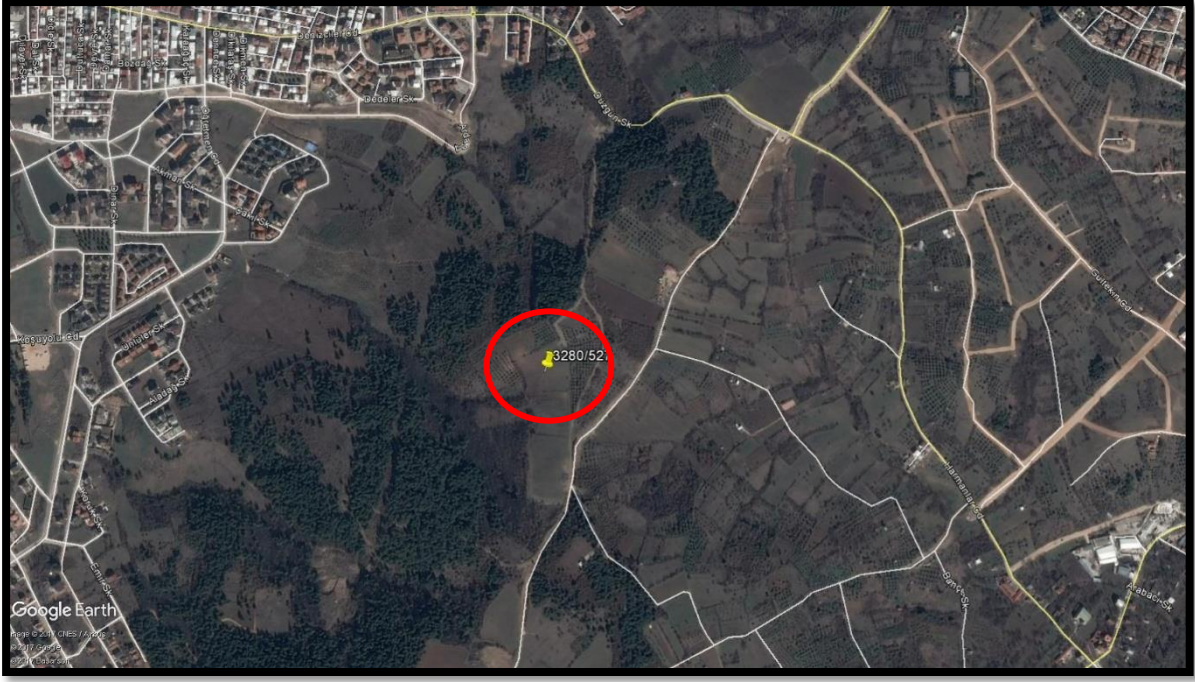
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi'nde bulunan 3280 ada 527 numaralı parsel Bursa İli'nin ana arterlerinden olan İzmir Yolu'nun güneyinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi içerisinde bulunan Ahıska Caddesinden güneybatı istikametinde ilerlerken Küçük Sanayi girişinden yaklaşık 1,8 km doğuda yer almaktadır. Önemli ulaşım aksları olan Ahıska Cd. ve Lefkoşa Cd. arasında yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

3.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta yapılaşma olmayıp çevresinde Orman Alanları yer almaktadır.

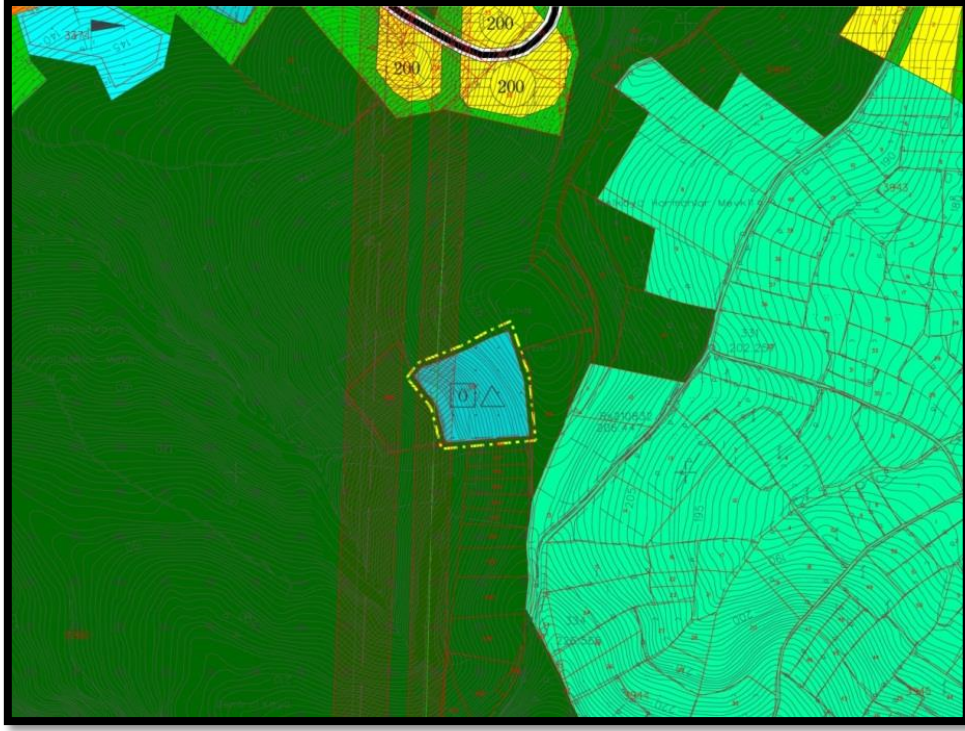
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, parsel özel şahıs mülkiyetindedir.

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

5.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

02.10.2015 tarihli Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında söz konusu parsel; “**Özel Eğitim Alanı**” olarak planlanmıştır. Bu tarihten önce parselin niteliği “Ağaçlandırılacak Alan” olarak bilinmektedir. Yapılan düzenlemeden sonra Bursa 3. İdare Mahkemesi, 2017/495 Esas No kararı ile yürütmeyi durdurmuştur.



Şekil 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C10A pafta, 3280 ada, 527 parsellere kayıtlı taşınmaza ilişkin 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında 02.10.2015 tarihinde yapılan plan değişikliği ile, parsel alanı "Özel Eğitim Alanı" olarak düzenlenmiştir. Fakat; Bursa 3.İdare Mahkemesi tarafından 2017/495 Esas No ile yürütmenin durdurulması kararı alınmıştır.

Karar da gerekçe olarak;

- 1/100.000 Çevre Düzeni Planı ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı hükümlerine, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu,
- Uygulama imar planı onay sürecinde yetki aşımı yapıldığı,
- Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçiyor olması

nedenleri ileri sürülerek açılan dava sonucu yürütme durdurulmuştur.

Tarafımızca yapılan incelemelerde;

- 1/100.000 Çevre Düzeni Planı, Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin plan hükümlerinde "Ağaçlandırılacak Alanlar" ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. "Ağaçlandırılacak Alanlar" imar mevzuatında "Sosyal ve Teknik Altyapı" alanı olarak belirlenen alanlar kapsamında bulunmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile sosyal ve teknik donatı anlamında azaltma olmayıp, aksine özel eğitim alanı önemli bir sosyal donatı alanı olarak kabul edildiğinden donatı artışı olduğu düşünülmektedir.

(Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde-5-i: **Sosyal altyapı alanları:** Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya **özel sektör tarafından yapılan eğitim**, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde-5-j: Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.)

- Konu parselin bulunduğu alan yerleşim yerine yaklaşık olarak 700 m uzaklıkta olup, yürüme mesafesindedir. Kente bu kadar yakın olup, aynı zamanda çevresinin orman arazisi ile kaplı olması, kentin hava ve gürültü kirliliğinden uzakta olacağından verilen hizmet kalitesini artıracığı düşünülmektedir.
- Büyükşehir Yönetmeliğine göre; İlçe Belediye Meclisi'nden gelen kararı aynen veya değiştirerek onaylama yetkisi Büyükşehir Belediye Meclisine verilmiştir.
- Parselin üzerinden geçen enerji nakil hattının salınım mesafeleri göz önüne bulundurularak gerekli çekme mesafeleri belirlenmiş olup, ENH altında kalan alanda herhangi bir yapılaşma kararı getirilmemiştir.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Öneri

6.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanı toplam büyüklüğü korunmuş olup, fonksiyonu değiştirilmiştir.

	MEVCUT PLAN m2	ÖNERİ PLAN m2
ÖZEL İLK VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	10.627,00 m2	10.627,00 m2

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi sınırları içerisinde 3280 Ada 527 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile parsel, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uyumlu olarak Özel Eğitim Alanı olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parsel doğusundan geçen kadastral yoldan cephe almaktadır. Planlanan özel eğitim alanındaki yapılaşma; E: 1.00, Yençok: 9,50 olarak verilmiştir. Yapı çekme

mesafeleri yoldan, diğer bütün parsel sınırlarından ve parselin kuzeybatı köşesinden geçene enerji nakil hattından 10'ar m çekilecek şekilde düzenlenmiştir.

Bölgede Özel Eğitim Tesis Alanı eksikliği bulunmaktadır. Planlanan tesis yakın çevresinde bulunan konut alanlarına ve Bursa kent yerleşimine hizmet verecektir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.06.2015 tarihinde vermiş olduğu görüşte; parselin Özel Eğitim Tesis Alanı olarak kullanılacak olması uygun görülmüştür.



Şekil 5: 2840 Ada 8 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanı büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	Öneri Alan Büyüklüğü (m ²)
Özel Eğitim Tesis Alanı	10.137,00

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları