

NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ, H21C10A PAFTA, 3091 ADA, 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer İlçesi, Demirci (Üçevler) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3091 ada 1 parselin bulunduğu bölgede yer alan konut alanları Bursa Büyükşehir Belediyesinin 23.11.2000 tarih ve 36 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planından sonra inşa edilmeye başlamış ve bölge yaklaşık olarak 16 yıl boyunca gelişme göstermiştir. Günümüze ulaşıldığında konut alanlarının yapılaşmalarını tamamladığı ve ihtiyaç olan donatı alanlarının bu gelişmeye/ihtiyaçlara karşılık verecek şekilde faaliyete geçirildiği gözlemlenmektedir.

Bölgede yaşayan mevcut nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak donatı alanlarının oluşmuş olması ve özellikle Sağlık ve Eğitim alanlarında kent ölçeğinde birçok tesisin faaliyete geçmesiyle özellikle kamu eline geçmemiş mahalli ölçekteki donatı alanları, ilgili kurum ve kuruluşların yatırım programlarından çıkarılmıştır. Bu sebepten dolayı özel mülkiyetin elinde kalan donatı alanları parsel maliklerinin mağduriyetlerine sebep olmaktadır. Kendi mülkleri üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulamaması sebebi ile oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Demirci Mahallesi (Üçevler) Bursa Merkezinin güneybatısında, Nilüfer Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Değişikliğe konu parsel konumu itibariyle, Bursa-İzmir Karayolunun 1.650 m güneyinde, Çalı-Kayapa-Hasanağa Bölgesini İzmir Yoluna Bağlayan Dumlupınar Caddesinin 650 metre güneyinde ve Üçevler Mahallesi ana arterlerinden biri olan Dumlupınar Caddesinin de 160 metre doğusunda yer almaktadır.

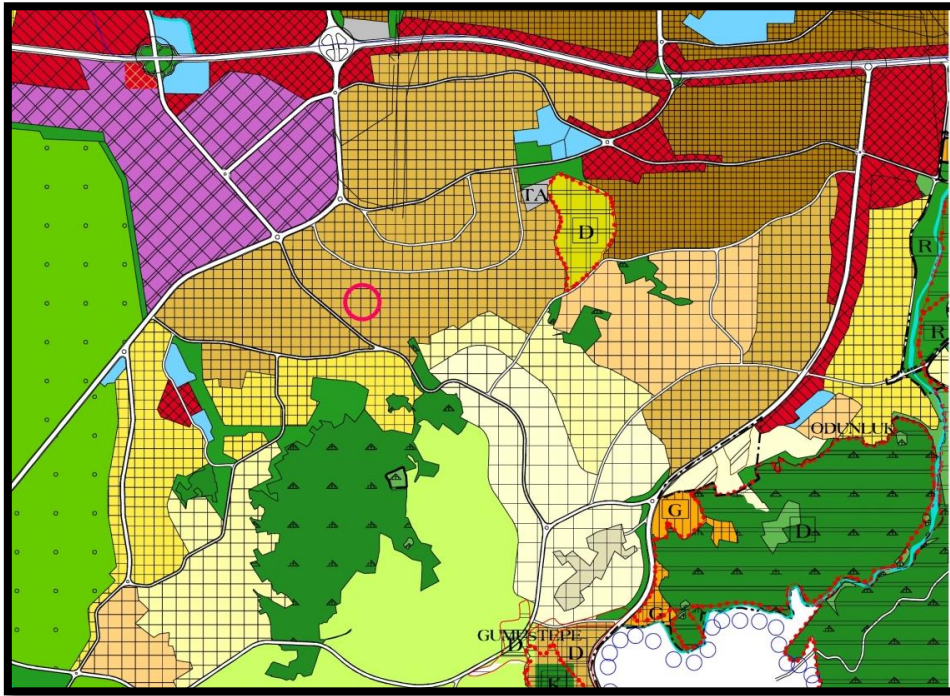
Bölge içerisinde özellikle konut kullanımlı yapılaşmalar hemen hemen tamamlanmış durumda olup sosyal donatı alanlarında ise henüz inşa edilmeyen kullanımlar bulunmaktadır. 3091 ada 1 parsel 2.064 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

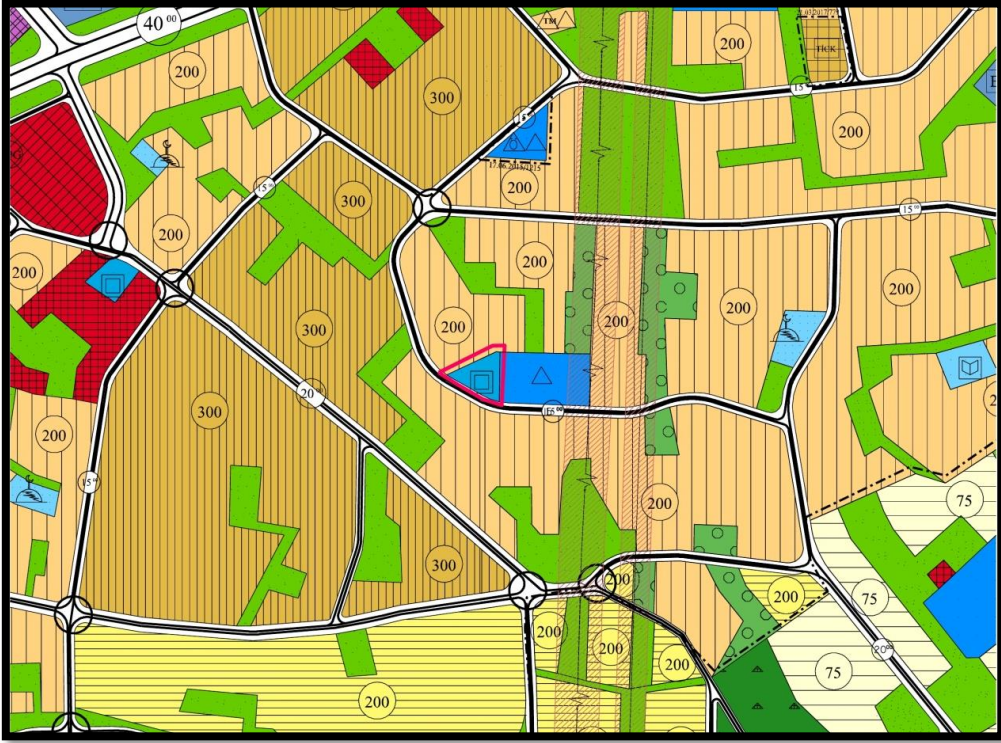
Plan değişikliğine konu alanın onaylı planları incelendiğinde;

- 3091 ada 1 parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" olarak planlı durumdadır.



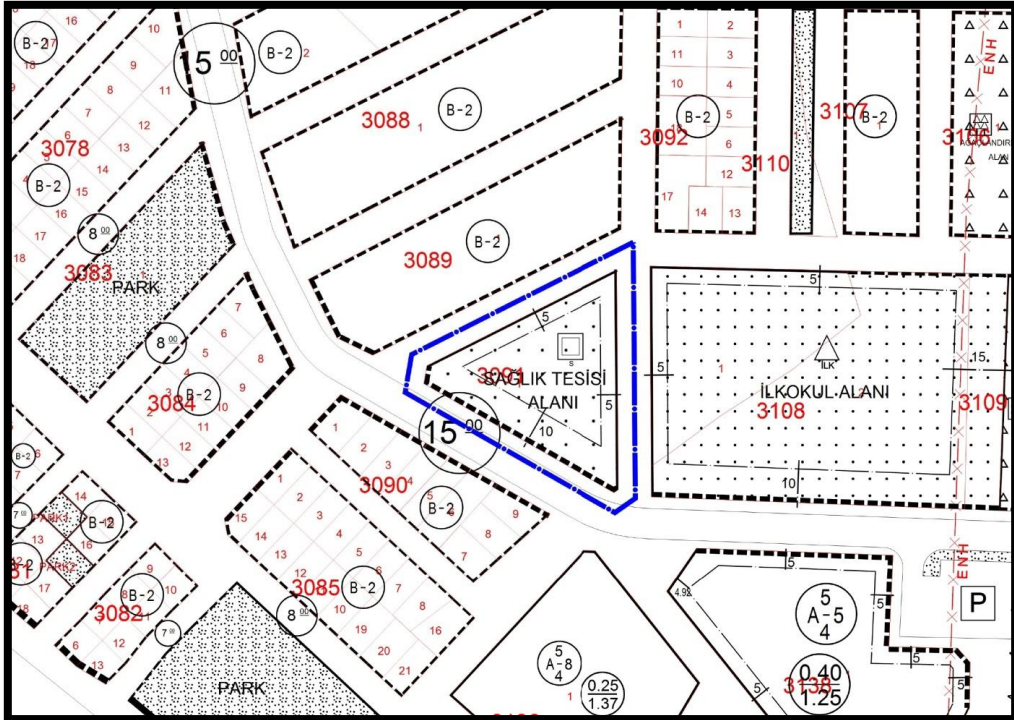
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

- 3091 ada 1 parsel Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sağlık Tesis Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

- 1/1000 Ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planı kampında yer alan 3091 ada 1 parsel Sağlık Tesis Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliği:

Onaylı nazım imar planında Sağlık Tesis Alanı olarak planlı olan 3091 ada 1 parsel yıllara sari süreç içerisinde kamu eline geçmemesi sebebi ile parsel maliklerinin mağduriyetine sebep olmaktadır. Söz konusu mağduriyetin giderilebilmesi amacıyla Sağlık Tesis Alanının, özel mülkiyetin kullanımına olanak sağlayacak şekilde Özel Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3091 ada 1 parselin Sağlık Tesis Alanı olarak kullanılıp kullanılmayacağını tespit edilmesi amacıyla Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüşü sorulmuştur. İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.07.2015 tarih ve 754 sayılı cevap yazısında;

"İlgi dilekçeniz ile müvekkilinizin hissedar olduğu Demirci Mahallesinde bulunan 3091 ada, 1 parselin sağlık alanından çıkartılmasıyla ilgili yapılan çalışmanın durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Nilüfer İlçesinde bulunan sağlık alanları Nilüfer Belediyesinden temin edilmiş ve bu taşınmazlar ile ilgili bir çalışma yapılmıştır. Söz konusu sağlık tesisi alanlarından üzerinde herhangi bir yatırım öngörülmeleyen taşınmazların sağlık alanından çıkartılması için Nilüfer Belediye Başkanlığına 06.07 2015 tarih ve 184 sayılı yazımız ile talepte bulunulmuştur.

Belediyeye yazılan yazı ekinde yer alan listede ilgi yazınızda belirtilen taşınmazda yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim."

denmektedir. İlgi cevap yazısından da anlaşılacağı üzere 3091 ada 1 parsel Sağlık Tesis Alanı olarak kamu yatırımın öngörülmediği bir taşınmazdır.

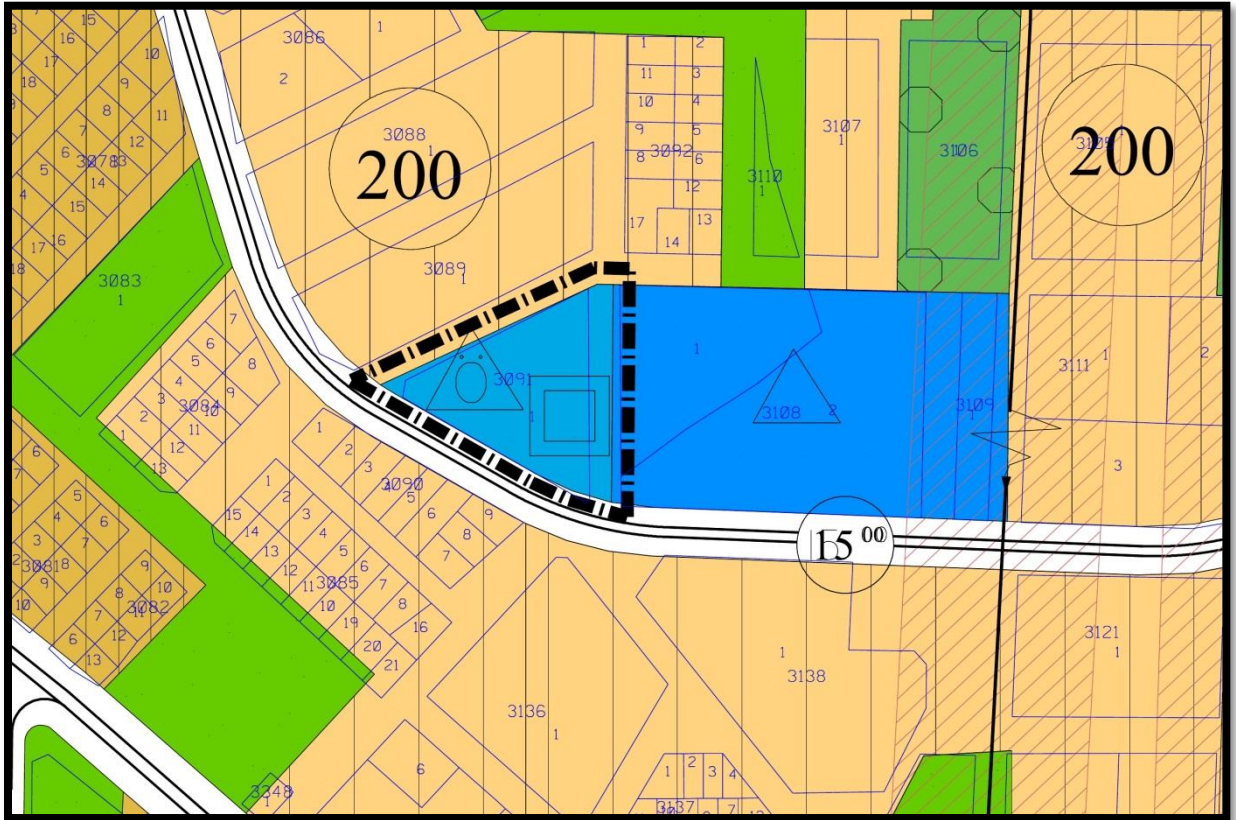
Hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde 3091 ada 1 parselde herhangi bir kamusal sağlık tesisi yatırımı düşünülmendiğinden söz konusu parsel Özel Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama Alanı Kullanımları:

Hazırlanan plan değişikliği sonrası ortaya çıkan alan dağılımı tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2.628,71	100,00%	0,00	0,00%
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	0,00	0,00%	2.628,71	100,00%
TOPLAM	2.628,71	100,00%	2.628,71	100,00%

Plan değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda onaylı nazım imar planı plan hükümleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği