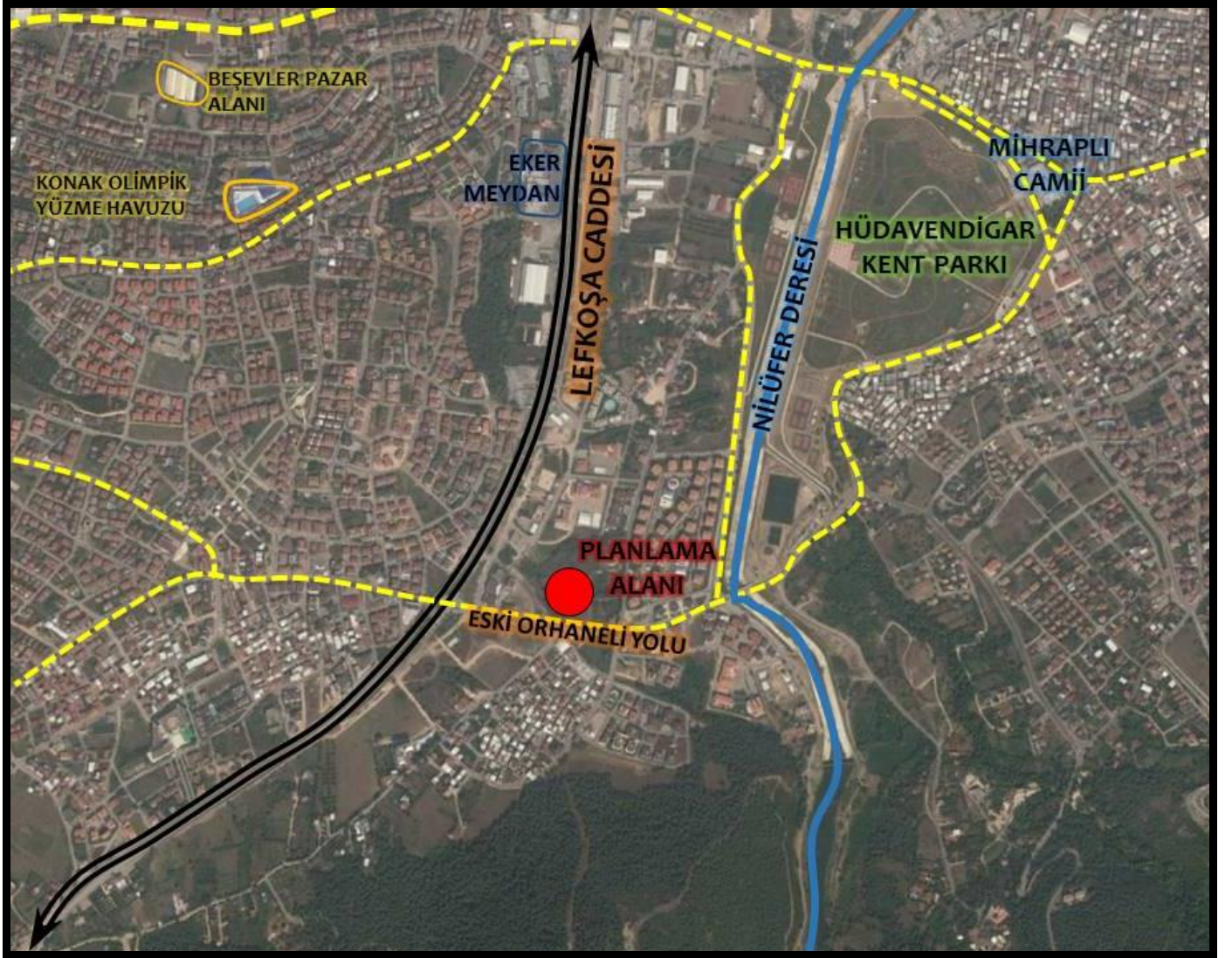


NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C10B pafta, 4662 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza yönelik 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

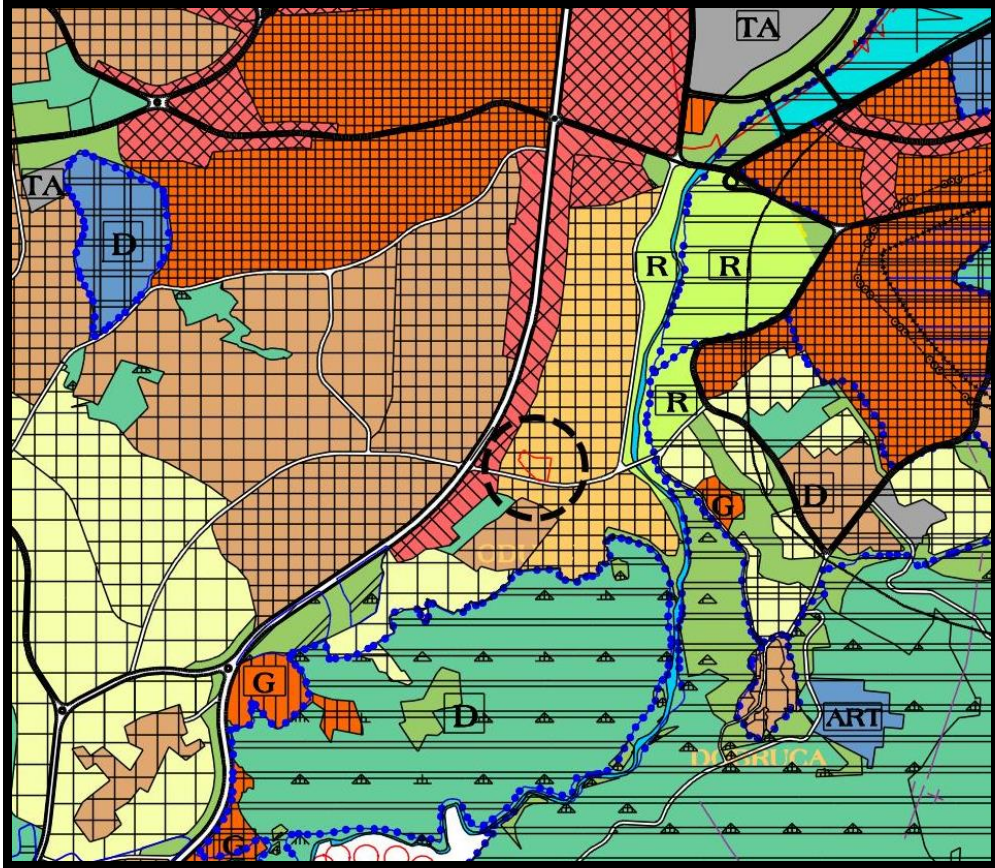
Plan değişikliğine konu 4662 ada 1 parsel Odunluk Mahallesi'nde bulunmakta olup, Lefkoşe Caddesinin yaklaşık 170m. batısında konumlanmaktadır. Söz konusu parsel Eski Orhaneli Yolu'nun kuzey yönünden cephe almaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 4662 ada 1 parsel;

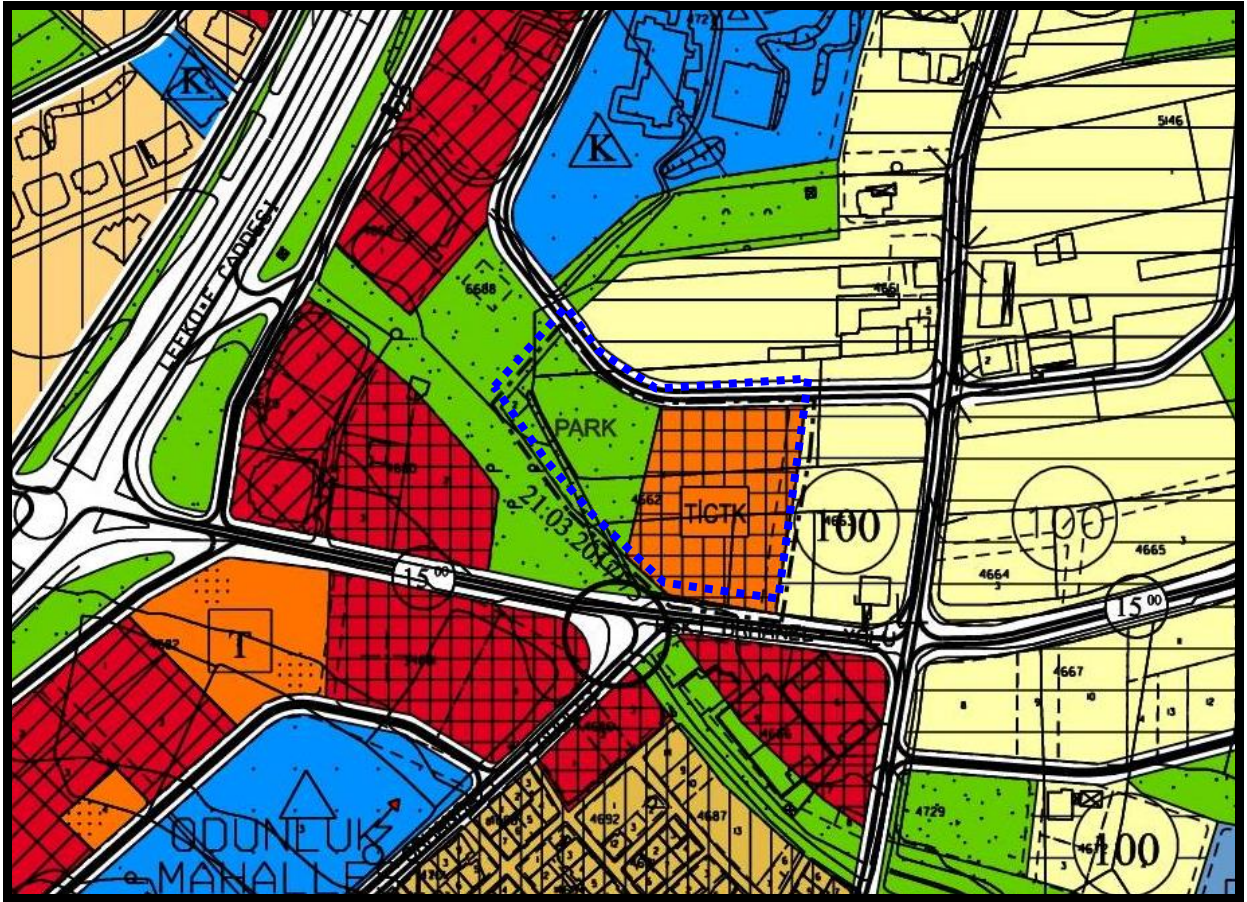
- 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda; **“Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı”**,
- 17.07.2008 tarih ve 485 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı’nda; Önceden **“Sağlık Tesisleri Alanı”** olarak planlı iken, **hazırlanan plan değişikliği 21.03.2017 tarih ve 757 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak, söz konusu parsel “Ticaret Turizm Konut Alanı ve Yeşil Alanı” olarak planlanmıştır.**
- 1/1000 Ölçekli Odunluk Revizyon İmar Planı’nda; **“Sağlık Tesisleri Alanı”** olarak planlıdır.



Yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği



Plan Değişikliği Öncesi Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği (BBŞBMK: 21.03.2017/757)



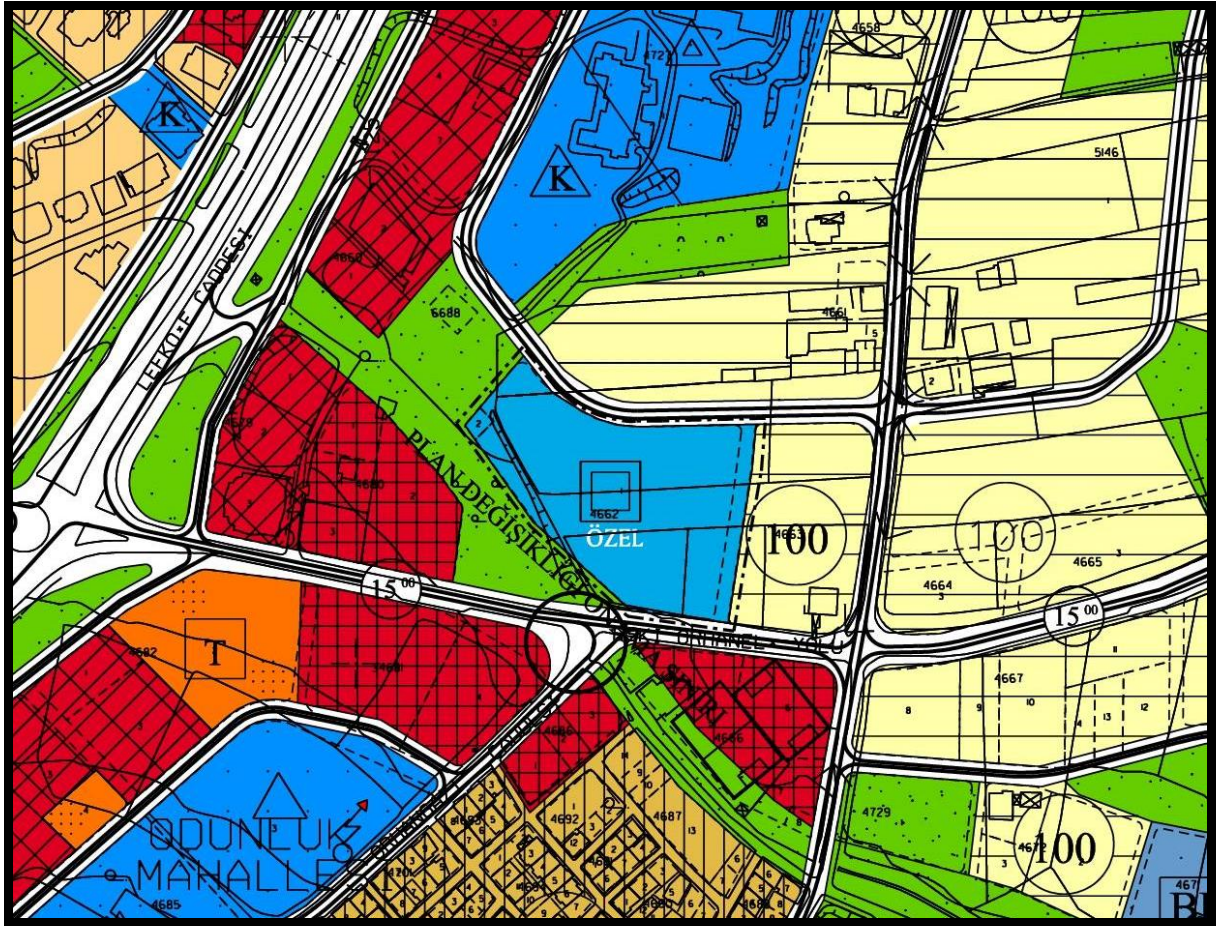
Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Odunluk Revizyon İmar Planı Örneği

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu Odunluk Mahallesi, 4662 ada 1 parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda; önceden "Sağlık Tesisleri Alanı" olarak planlı iken, söz konusu parselin "Ticaret Turizm Konut Alanı ve Yeşil Alan" olarak planlanmasına yönelik olarak plan değişikliği hazırlanmış ve söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 757 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak kabul edilmiştir. Bu karara istinaden söz konusu parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak İlçe Belediyesi'ne sunulmuştur. Nilüfer Belediye Meclisi'nin 07.06.2017 tarih 640 sayılı kararı ile uygun görülmemiştir. Dolayısı ile, söz konusu plan değişikliğinin 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda uygulanabilirliği olmadığından yeniden 1/5000 Ölçekli plan değişikliği yapılması gerekmiştir. Plan değişikliği öncesi Sağlık Tesisi Alanı olarak planlı parselin, yeniden Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanması gerekmiştir. Parselin mülkiyet durumu özel mülkiyet olduğundan Sağlık Tesisi'nin 1/5000 Nazım İmar Planında Özel Sağlık Tesisi olarak planlanması gerekmiştir.

Plan değişikliğine konu 4662 ada 1 parselin bulunduğu bölgede arsa fiyatları oldukça yüksektir. Kamulaştırma maliyetinin fazla olması Sağlık Bakanlığı için önemli bir külfet oluşturacaktır. Bu durum planlarda tanımlanan sağlık tesisi alanının kamu tarafından bölgeye gelmesini güçleştirmektedir. Bu nedenle bölgeye sağlık hizmetlerinin getirilebilmesi için özel sektöre yön verilmesi gerekmektedir.

Taşınmaz üzerinde yapılacak yapıya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için Özel Hastaneler Yönetmeliği'nin yer seçimi ile ilgili 8. Maddesinde (Değişik: RG-15/2/2008-26788); “Özel hastane binasının bulunduğu alan ile ilgili olarak; “a) (Değişik: RG-21/3/2014-28948) İmar ile ilgili mevzuat uyarınca özel hastane yapılabileceğine dair ilgili belediye tarafından düzenlenmiş belge.” gerektiği belirtilmiştir. Bu durum 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı'nda “Sağlık Tesisleri Alanı” olarak tanımlanan taşınmazın fonksiyonunun “Özel” ifadesi eklenmesi suretiyle değiştirilmesi gerekliliğini ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının da bu doğrultuda hazırlanması gerektiğini ortaya koymaktadır.



Önerilen 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği Örneği

HESAPLAR

1/5000 NİP ALAN DAĞILIMI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ DURUM (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	10825.44	0
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	0	10825.44

1/5000 NİP ALAN DAĞILIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
TİCTK ALANI	6713.85	0
YEŞİL ALAN	4111.5875	0
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	0	10825.44
TOPLAM PLANLAMA ALANI	10825.44	10825.44

TOPLAM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	9886.38m ²
-------------------------	-----------------------

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C10B2A pafta, 4662 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Tesisi Alanı" olarak planlı iken, değişiklik yapılarak "Özel Sağlık Tesisi Alanı" olarak planlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.