



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,  
DOĞANKÖY MAHALLESİ 6763-6771-6775-6787-6788 ADALAR  
MİNARELİÇAVUŞ MAHALLESİ 1756-1757 ADALARA İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



Selman TUZCU  
Şehir Plancısı

Dosya No:  
PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../2020 tarih ve .....sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

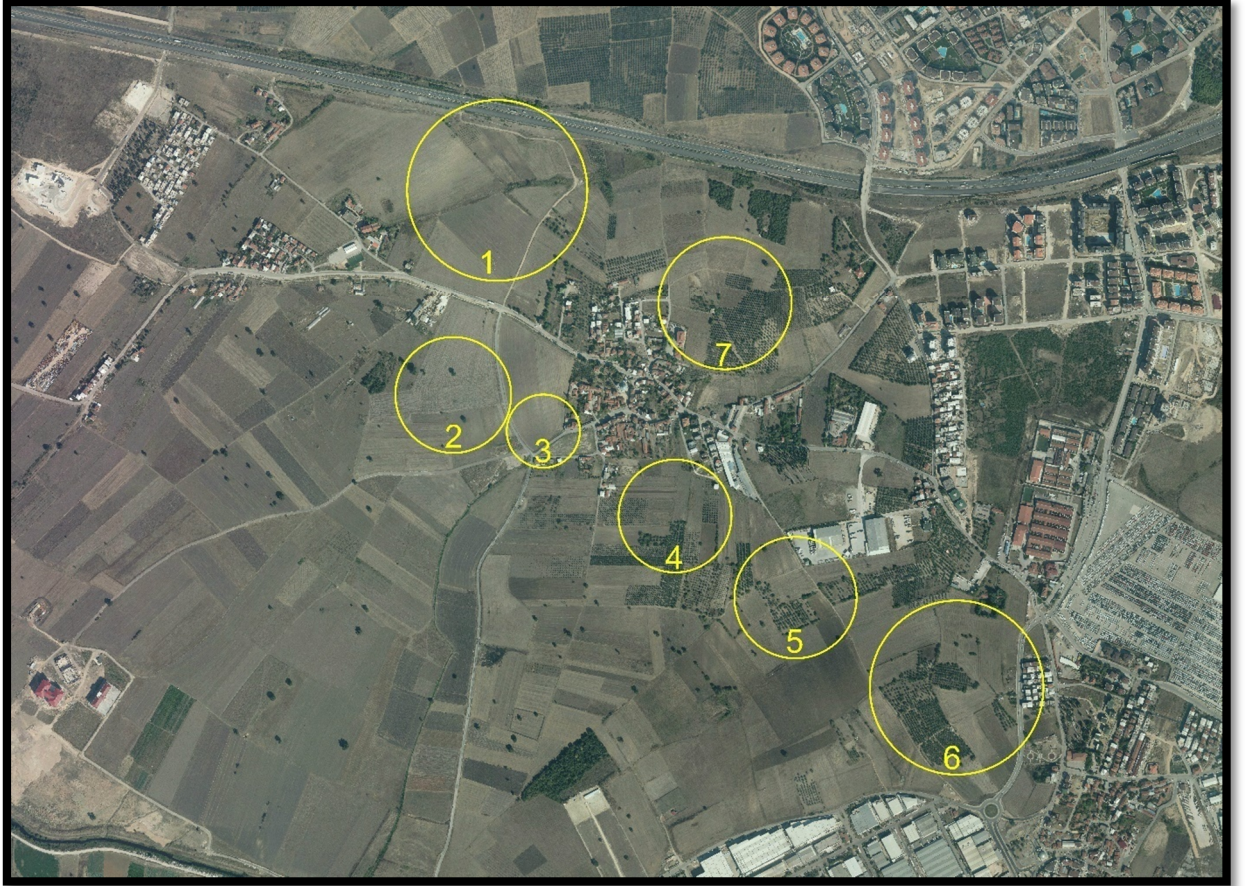
Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### AÇIKLAMA RAPORU

#### 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve NÜFUSU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Doğanköy Mahallesi ile Minareliçavuş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2019 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 465.956 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Doğanköy Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu 2.085 kişi ve Minareliçavuş Mahallesi'nin 4.990 kişidir.



Resim 1: Uydu Görüntüsü



### 3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı'nda % 40 oranında düzenleme ortaklık payı (DOP) kapsamına giren sosyal donatı alanı ve % 8,5 oranında da özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanı yer almakta olup, plana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulama işlemleri devam etmektedir. Ancak 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Kanun ile, 3194 sayılı Kanunun 18.maddesinde yapılan düzenleme ile DOP oranı % 45'e çıkarılmış ve resmi kurum alanı, sağlık tesisi alanı, belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı gibi kamu eliyle yapılacak olan tüm sosyal donatı alanları DOP kapsamına alınmıştır. Bu yasal düzenleme doğrultusunda ve planlamanın kamu yararı ilkesi göz önünde bulundurularak, Nilüfer Belediye Meclisi'nin 07.10.2019/761 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.11.2019/1773 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı değişikliği ile özel donatı alanlarının yaklaşık % 5'i (76.405 m2) ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, belediye hizmet alanı, park alanı olarak düzenlenmiş, özel sağlık tesisi alanı ise, planlama alanının kuzeyinde Şehir Hastanesi'nin yer alması nedeniyle kaldırılarak lise alanına alınmıştır. Bu değişiklik ile yaklaşık 76.405 m2 özel sosyal donatı alanı kamu sosyal donatı alanına alınmıştır.

Ayrıca; 1/1000 ölçekli Doğanköy Uygulama İmar planı kapsamında yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uygulamasının ve dayanağı imar planının iptali için açılan dava sonucunda, Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 27.12.2019 tarih ve 2018/868E. ve 2019/1369K. sayılı kararı ve ile de; *"imar mevzuatında özel eğitim alanı, özel sağlık alanı, özel kültürel ve sosyal tesis alanı gibi alanlar için yapılacak imar uygulamasında, uygulamaya giren ve konut alanında kalan kadastro parsellerinin sahiplerine eşit oranda hisse verileceğini öngören bir düzenleme bulunmadığı anlaşılmakta olup, buna göre dava konusu işlemin dayanağı olan 1/1000 ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı Notlarının 6.maddesinde ve bu madde esas alınarak özel eğitim alanında kalan taşınmaz davacının da hissedar yapılması suretiyle yapılan imar uygulaması işleminde imar mevzuatına, şehircilik ilke ve esaslarına uygunluk bulunmadığı"* sonucuna varılarak, dava konusu parselasyon işleminin iptaline karar verilmiştir. Bu karar ile, 18.madde uygulaması ile plan kapsamında bulunan tüm parsellere, plandaki özel eğitim alanlarından hisse verme olanağı ortadan kalkmış ve özel eğitim alanlarının kaldırılması gerekliliği doğmuştur.

1/1000 ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı 21.11.2013 tarihinde onaylanmış olup, ilk onaylanan uygulama imar plandaki kamu eğitim alanı 51.997 m2 ve özel eğitim alanı 99.870 m2 iken, DOP oranının %45 olması ile kamu eğitim alanı 124.338 m2 ve özel eğitim alanı 56.543 m2. olmuştur. Eğitim alanlarında yapılan bu artış dikkate alınarak; Bursa 1.İdare Mahkemesi 27.12.2019 tarih ve 2018/868E. ve 2019/1369K. sayılı kararı doğrultusunda 1756-1757-6775

adalarda yer alan toplam 56.543 m<sup>2</sup>. alanlı 2 adet özel eğitim alanının konut alanına alınması yönündeki 1/1000 ölçekli plan değişikliği Nilüfer Belediye Meclisi'nin 06.05.2020/156 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Yukarıda belirtilen gerekçeler ile yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine bağlı olarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının nazım imar planı ile uyumunu sağlamak amacıyla, 1/5000 ölçekli nazım plan değişiklikleri hazırlanmıştır. Hazırlanan nazım imar planı değişiklikleri ile;

6763 ada muhtelif parsellerde yer alan Ortaöğretim Tesisi Alanı, İlköğretim Tesisi Alanı ve Özel Sağlık Tesisi Alanı; Eğitim Tesisi Alanı olarak düzenlenmiştir. (1)

6787 ada ve muhtelif parsellerde yer alan Özel Sosyal Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı ve Park Alanı; Eğitim Tesisi Alanı ve Park Alanı olarak düzenlenmiştir. (2)

6778 ada muhtelif parsellerde yer alan Özel Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. (3)

6775 ada muhtelif parsellerde yer alan Özel Eğitim Alanı; Eğitim Alanı olarak düzenlenmiştir. (4)

1757 ada muhtelif parsellerde yer alan Özel Kültürel Tesis Alanı; Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. (5)

1756 ada muhtelif parsellerde yer alan Özel Eğitim Alanı; Konut Alanı ve Park Alanı düzenlenmiştir. (6)

6771 ada muhtelif parsellerde yer alan Resmi Kurum Alanı, Özel Kreş Alanı, Eğitim Alanı; Belediye Hizmet Alanı ve Eğitim Alanı olarak düzenlenmiştir. (7)

Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan alanların kullanım amaçları (kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı vb.) uygulama imar planında belirlenecektir.



**Resim 3. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği**

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin alan dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<b>ALAN DAĞILIMI TABLOSU (m2)</b>			
<b>ONAYLI NAZIM PLAN</b>		<b>NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ</b>	
İLKÖĞRETİM ALANI	38,818	137,940	EĞİTİM ALANI
ORTAÖĞRETİM ALANI	23,038		ÖZEL EĞİTİM ALANI
ÖZEL KREŞ ALANI	6,984		0
ÖZEL EĞİTİM ALANI	88,826	0	ÖZEL SAĞLIK ALANI
ÖZEL SAĞLIK ALANI	20,653	0	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	14,607	0	ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	32,291	33,615	BELEDİYE HİZMET ALANI
RESMİ KURUM ALANI	6,404	10,236	PARK ALANI
PARK ALANI	7,075	56,905	KONUT ALANI
KONUT ALANI	0		
<b>TOPLAM</b>	<b>238,696</b>	<b>238,696</b>	