



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, 23 NİSAN MAHALLESİ,
MUHTELİF ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI
ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

Dosya No:

NİP:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2026 tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı dahilindeki alanda, 23 Nisan Mahallesi 3410 ada 2 nolu parsel maliki tarafından Bursa Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2022 tarih ve 415 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali talebine yönelik Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2022/860 E. 2024/222 K. sayılı ve 29/02/2024 tarihli kararı ile davanın kabulüne, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bahse konu iptal kararı çerçevesinde ilgili kararda yer alan gerekçeler göz önünde bulundurularak plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 23 Nisan Mahallesi, H21C04C, H21C04B ve H21C05D paftaların bulunduğu yaklaşık 116,45 ha. büyüklüğündeki bir alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; 23 Nisan Mahallesi içerisinde, mahallenin kuzey kısmında yer almaktadır. İlgili mahallenin kuzeyinde Sanayi Bölgeleri (NOSAB-BOSAB), güneyinde Beşevler Küçük Sanayi Sitesi, doğusunda Ataevler Mahallesi, batısında ise Hipodrom ve Altınşehir Mahallesi yer almaktadır.

Planlama bölgesinin 3 yönünde de ana ulaşım aksları bulunmakta, doğusunda Ata Bulvarı, güneyinde İzmir Yolu ve batısında Bülent Ecevit Caddesi geçmektedir.



Resim 1: Uydu Görüntüsü



Resim 2: Uydu Görüntüsü – Ana Ulaşım Aksları

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli 2025 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 3.263.011 kişi olup Nilüfer İlçesi Nüfusu 578.059 kişidir. Bursa nüfusunun %17,72'si Nilüfer İlçesinde yaşamaktadır.

Kentin batı bölgesindeki planlama alanı çevresinin ekonomik yapısı incelendiğinde; bölgede sanayi, tarım ve hizmet sektörlerinin tamamı bulunmakta olup, ağırlıklı olarak hizmet yoğun bir yapıdadır.

23 Nisan Mahallesi nüfusunun 2019 – 2025 yılları arasındaki değişimi aşağıda yer almakta olan tabloda gösterilmiş olup yıllar içerisinde mahallede yapılaşma ve doluluk oranının artması ile birlikte yaşayan nüfus da artış göstermiştir. Plan içerisinde doluluk oranının artması ile beraber son yıllarda azalan bir nüfus artışı söz konusudur. Son alınan (2025 yılı) TÜİK verilerine göre 21.612 kişidir.

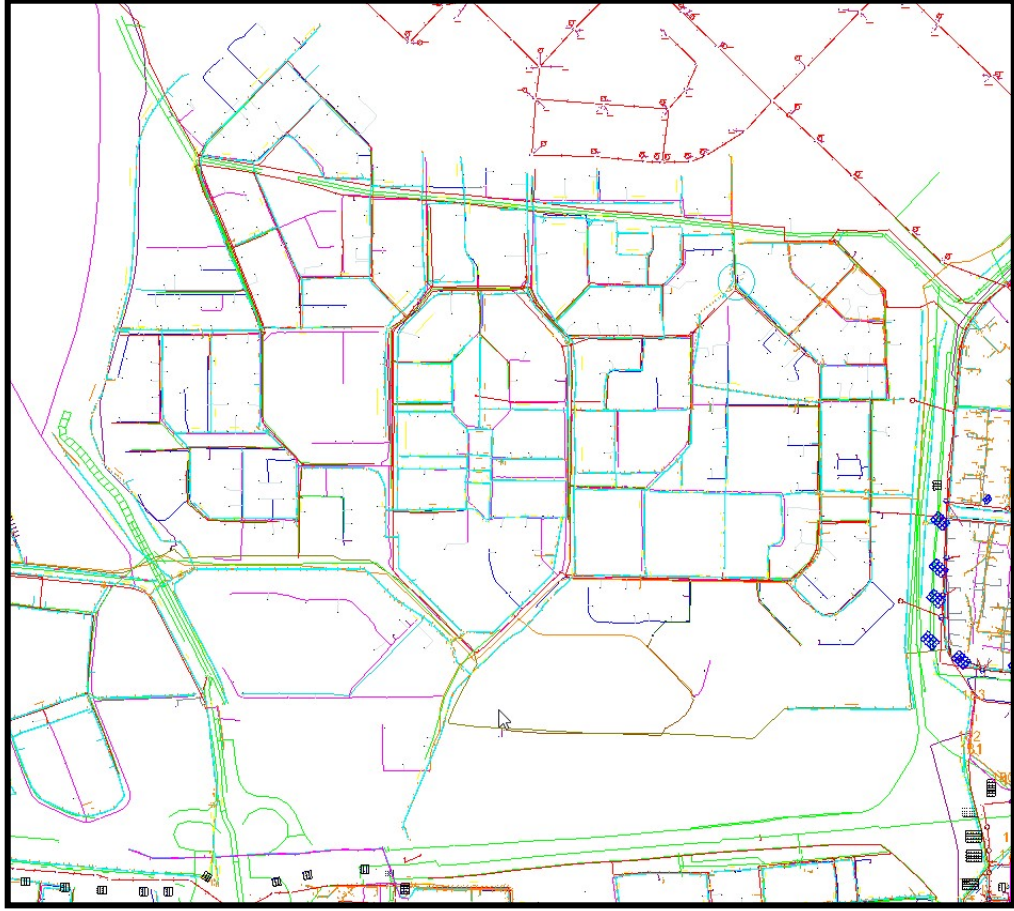
23 Nisan Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	
Yıllar	Nüfus (kişi)
2019	16726
2020	17713
2021	18632
2022	19419
2023	20129
2024	21042
2025	21612

Tablo 1: 2019 – 2025 Yılları Arası Nüfus Değişimi

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve çevresinde Bursagaz, BUSKİ, DSİ, TEİAŞ gibi ilgili kurumlardan edinilmiş olan mevcut teknik altyapı hatları planlama çalışmasına entegre edilmiş olup ekteki haritada gösterilmektedir.

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında da eğitim tesis alanları, spor alanları, dini tesis alanları, sosyal tesis alanları ve park alanları gibi sosyal donatı alanları planlanmış durumdadır.



Resim 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Teknik Altyapı Alanları

2. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı ilk olarak 21.04.1999 tarihinde onaylanmış olup bölgenin 18. Madde imar uygulaması 11.10.2006 yılında tamamlanmıştır. Söz konusu 18. Madde Uygulaması Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 27.10.2011 tarih ve 2011/1366 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bu karar Danıştay 6. Dairesinin 27.04.2016 tarih ve 2016/2249 sayılı kararı ile onanmış, bu karara karşı yapılan karar düzeltme talebi Danıştay 6. Dairesinin 16.05.2018 tarih ve Esas:2016/8660-Karar:2018/4718 nolu kararı ile reddedilerek ilgili mahkeme kararı kesinleşmiştir.

İlgili mahkeme kararı sonrasında mevcut plandaki % 51,1 terk oranına göre yeniden uygulama yapılması mümkün olmadığından, plan genelindeki DOP kapsamındaki alanlarda ve artık KOP parseli de düzenlenemediğinden diğer sosyal donatı alanlarında düzenleme yapılması gerektiği yapılan teknik analiz ve çalışmalar ile ortaya çıkmıştır. Belirtilen sorunun giderilmesi ve yeniden uygulama yapılabilmesi

için yani DOP miktarının düşürülmesinin yöntemleri ayrıntılı bir şekilde çalışılmıştır. Öncelikle Nilüfer Belediyesi mülkiyetindeki alanların park ve yola terki planlanarak DOP hesabı yapılmış ve oran % 46,7'ye düşürülebilmektedir. DOP miktarının %35'e düşürülebilmesinin tek yolunun uygulama bölgesi içerisinde kalan spor, eğitim alanlarının özel kullanıma dönüştürülmesi ile mümkün olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu nedenle spor ve eğitim alanlarında ve buna bağlı olarak park ve yol alanlarında bazı plan değişiklikleri yaparak 18. Madde uygulamasının yürütülebilmesi amaçlanmıştır. Yapılan plan değişiklikleri ile spor ve eğitim alanı planlı alanlar kısmen özel kullanıma dönüştürülmüş park alanlarındaki mülkiyetler yapılan değişiklikler ile elde edilmiş ve kamuya ait olacak şekilde bir eğitim alanı oluşturulmuştur.

Yaklaşık 100 ha.'lık alanı kapsayan ve çok sayıda parsel ve malikini ilgilendiren söz konusu ihale süreci aşamasında değişen 18 md. uygulama yönetmelik hükümlerine bağlı olarak nazım ve uygulama imar planlarında da bazı değişiklikler yapılması gereği doğmuştur.

Bu amaçla Nilüfer Belediyesince hazırlanmış ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2020 tarih ve 1010 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve Nilüfer Belediyesi Meclisinin 13.01.2020/58 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2020/996 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı değişikliği, eş zamanlı olarak Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2020/863 E. 2021/82 E. 2021/717 E. 2021/851 E. 2021/852 E. Sayılı dosyaları ile açılan davaların 30.11.2021 tarihli kararları ile iptal edilmiştir. Ardından aynı çerçevede daha geniş bir alanı kapsayacak şekilde tekrar düzenleme yapılarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2022 tarih ve 415 sayılı kararı ile; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Nilüfer Belediye Meclisi'nin 07.02.2022 tarihli 107 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2022 tarih ve 509 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı dahilindeki alanda, 23 Nisan Mahallesi 3410 ada 2 nolu parsel maliki tarafından Bursa Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2022 tarih ve 415 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali talebine yönelik Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2022/860 E. 2024/222 K. sayılı ve 29/02/2024 tarihli kararı ile davanın kabulüne, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Plan değişikliği sürecinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı eş zamanlı olarak yürütülmüş olup aslında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yukarıda bahsedilen gerekçelerle zorunlu bir değişiklik yapılması neticesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri de yapılmıştır. Dolayısıyla ilgili süreçler ve mahkeme kararları genel anlamda bir bütün olarak incelenmiş ve bahse konu iptal kararları çerçevesinde ilgili kararlarda yer alan gerekçeler göz önünde bulundurularak hem 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında hem de 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında ilgili iptal kararlarında; genel anlamda yatırımcı kurumların bazı ada parseller üzerinde görüşü olmaksızın özel kullanıma konu edilmeleri ve kamu alanlarının özel kullanımlara konu edilmesinin donatı alanı azaltıcı nitelikte olduğu görüşü ortaya konulmuştur. İlgili mahkeme kararlarının temelinde bu gerekçe ile iptal kararı yer aldığından mahkeme kararlarının yerine getirilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisindeki “Ticaret Alanı (T1)” ve “Merkezi İş Alanı (MİA)” ve “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” tanımlı alanlarda alan büyüklüğü ve yer seçimi olarak herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu alanların büyük bir kısmı mevcut durumda da yapılaşmalarını tamamlamış vaziyettedir.

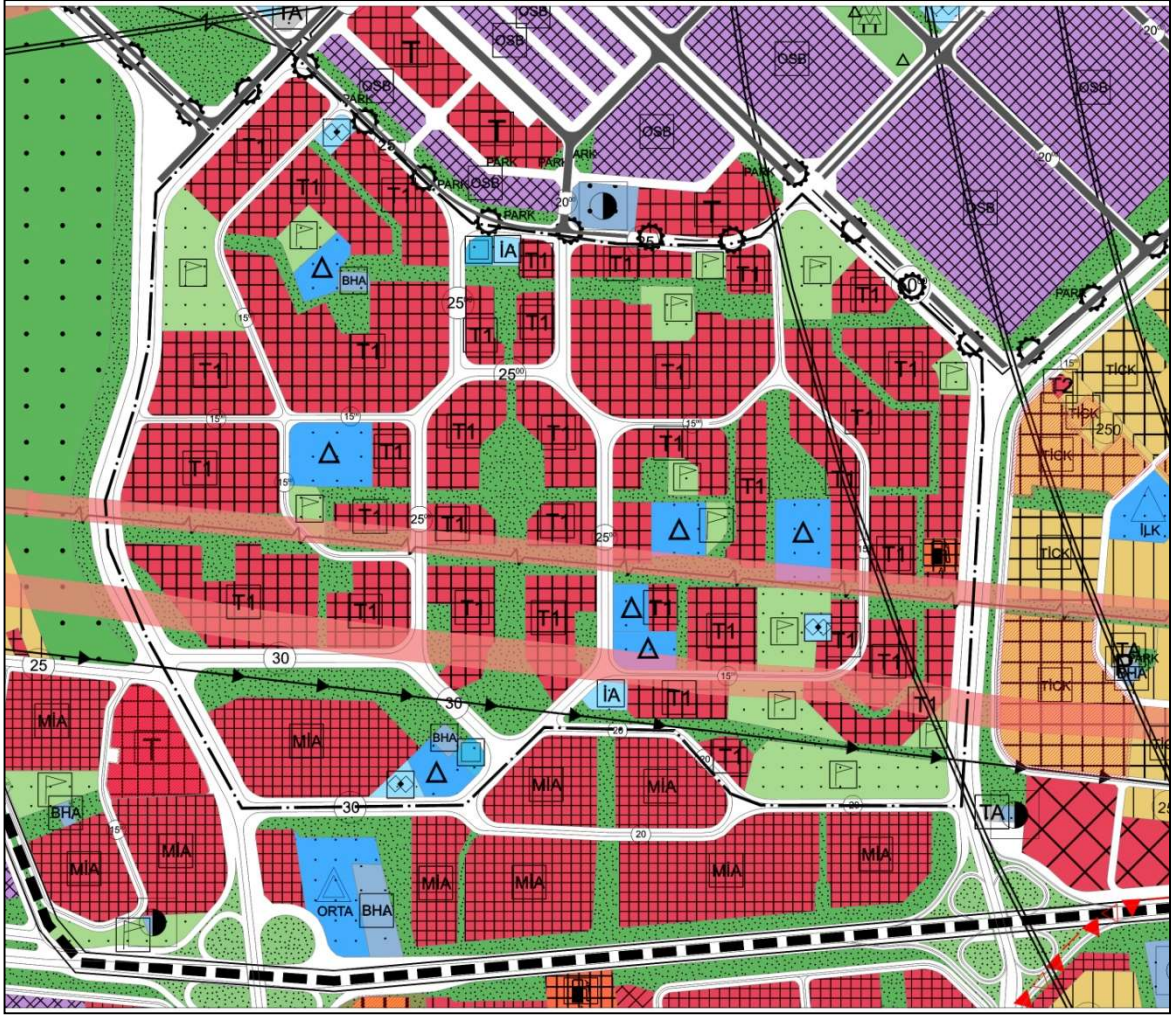
Planlama alanı içerisindeki “Belediye Hizmet Alanı”, “İbadet Alanı” tanımlı alanlarda alan büyüklükleri ve yer seçimleri korunmuş, yeşil alan kurgusunda da herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

“Yönetim Merkezleri Alanı” olarak planlı olan mülkiyeti maliye hazinesine ait ve İl Sağlık Müdürlüğü’ne tahsis edilen 7951 ada 1 parselin İl Sağlık Müdürlüğü’nün 24/09/2025 tarih 289223130 sayılı yazısına (Bkz. Ek-1) istinaden “Sağlık Tesisi Alanı” olarak planlanmış olup plan değişikliği sınırları içerisindeki diğer “Sağlık Tesisi Alanı” planlı alan da korunmuştur.

İptal edilen plan değişikliğinde özellikle eğitim alanlarında düzenlemeler yapılmış olup ilgili mahkeme kararında donatı alanlarına yönelik tespit ve değerlendirmeler mevcuttur. “Özel Eğitim Alanı” planlı alanların tamamı “Eğitim Alanı”na alınmıştır. “İlkokul Alanı” ve “Ortaokul Alanı” olarak planlanmış alanlarda yine 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı gösterimlerine uygun olarak “Eğitim Alanı”na alınmıştır. Plan değişikliği alanı içerisindeki eğitim alanları; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablo’da belirtilen alan büyüklükleri ve eğitim alanlarının plan genelindeki dağılımı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Yürüme Mesafeleri Madde 12’de yer alan hizmet etki alanları göz edilerek alt ölçekte dağılımı sağlanmıştır.

İptal edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Özel Kreş Alanı” planlı olan alanlar 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Özel Anaokulu Alanı” olarak ifade edilmiş olup iki ölçek arasında bu yönüyle uyumsuzluk mevcut olduğundan Nilüfer Belediye Meclisi’nin 01/07/2026 tarih ve 326 sayılı kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Kreş Alanı” olarak planlanan alanlara uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmış olup mahkeme kararındaki hükümler dahilinde özel statüsü kaldırılarak kamu alanına alınmıştır.

“Özel Spor Tesisi Alanı” olarak planlı olan parseller ise yine mahkeme kararındaki hükümler dahilinde özel statüsü kaldırılarak kamu alanına alınmış ve “Spor Tesisi Alanı” olarak planlanmıştır.



Resim 4: 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

Alan dağılım tablosunda görüleceği üzere Ticaret Alanı, Merkezi İş Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı büyüklükleri ve yerleri değiştirilmemiş, donatı alanlarında eğitim alanı, spor alanı ve sosyal tesis alanı (kreş alanı) büyüklükleri değiştirilmemiş özel ibaresi eklenerek kamu kullanımından çıkarılan alanlar mahkeme kararları doğrultusunda tekrar kamu alanına alınmış olup sağlık alanı artırılarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablo'da yer alan donatı alanlarında iyileştirme yapılmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT (iptal edilen plan değişikliği öncesi)		ÖNERİ		FARK
	m ² (metrekare)	% (yüzde)	m ² (metrekare)	% (yüzde)	m ² (metrekare)
Ticaret Alanı	546801.39	%46.96	546801.39	%46.96	0
Merkezi İş Alanı	39603.77	%3.4	39603.77	%3.4	0
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	2924.81	%0.25	2924.81	%0.25	0
Belediye Hizmet Alanı	2867.78	%0.25	2867.78	%0.25	0
İbadet Alanı	4635.51	%0.40	4635.51	%0.40	0
Yönetim Merkezleri Alanı	1824.67	%0.16	0	%0	-1824.67
Sağlık Tesisi Alanı	1808.23	%0.16	3632.90	%0.31	+1824.67
Özel Anaokul Alanı	6525.47	%0.56	0	%0	-6525.47
Sosyal Tesis Alanı	0	%0	6525.47	%0.56	+6525.47
İlkokul Alanı	5361.53	%0.46	0	%0	-5361.53
Ortaokul Alanı	5622.47	%0.48	0	%0	-5622.47
Eğitim Alanı	5789.40	%0.50	51912.79	%4.46	+46123.39
Özel Eğitim Alanı	35139.39	%3.01	0	%0	-35139.39
Özel Spor Alanı	106070.63	%9.10	0	%0	-106070.63
Spor Alanı	0	%0	106070.63	%9.10	+106070.63
Park Alanı	214639.84	%18.43	214639.84	%18.43	0
Yol Alanı	184876.7	%15.88	184876.7	%15.88	0
Toplam Alan	1164491.59	%100	1164491.59	%100	0

Tablo 2: Alan Dağılımı

3. SONUÇ

Plan değişikliğine konu bölgelerde yapılan düzenlemelerin sosyal ve teknik altyapı alanlarına çeşitli etkileri olabilmektedir. Özellikle nüfus yoğunluğu artışına neden olan, sosyal/teknik altyapı alanlarının büyüklüklerini azaltan plan değişikliklerinin olumsuz etkileri olmaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile mevcut plandaki toplam park, yol, eğitim, sosyal tesis alanı (kreş), ibadet alanı, belediye hizmet alanı ve spor alanlarında büyüklük olarak bir değişiklik yapılmamış, Resmi Kurum Alanı olarak planlı olan alan, Aile Sağlığı Merkezi olarak planlandığından Sağlık Alanı donatısında artış sağlanmıştır. Plan genelinde ana ulaşım aksları üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, nüfus olarak bir artış da yapılmamıştır.

Yukarıdaki arazi kullanım tablosundan görüleceği üzere hazırlanan plan değişikliği ile ilgili mahkeme kararı doğrultusunda donatı alanlarının kamu-özel dengesinde bir değişiklik yapılmış olup donatı alanlarının alan dağılımı ve büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Dolayısıyla yapılan plan değişikliğinin sosyal ve teknik altyapıya olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-80586470-769-289223130
Konu : Plan Değişikliği (Ertuğrul Mahallesi,
7951 Ada 1 Parsel)

NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlimiz, Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 7951 ada 1 parsel birinci basamak sağlık hizmetlerinde kullanılmak üzere Bakanlığımız adına tahsis edilmiştir. Söz konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli "Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı"nda "Resmi Kurum Alanı"nda kalmakta iken imar planının Bursa 4. İdare Mahkemesinin 23/10/2024 tarih ve 2022/1621 E.2024/1369 sayılı kararıyla iptal edildiği öğrenilmiştir.

Bakanlığımız (Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü) ekli yazısı ile Ülkemizdeki birinci basamak sağlık hizmetlerinin niteliğini artırmak, aile hekimliği hizmetlerinin fiziki altyapısını güçlendirerek halkımızın sağlık hizmetlerine erişim ve memnuniyet düzeyinin yükseltilmesi kapsamında Cumhurbaşkanlığı On İkinci Kalkınma Planı (2024- 2028) ve Sağlık Bakanlığı 2024-2028 Stratejik planlarında aile hekimi başına düşen kayıtlı nüfusun kademeli olarak 2500 kişiye, nihai olarak da 2000 kişiye düşürülmesinin hedeflendiği belirtilmiş olup, ihtiyaç olan bölgelerdeki arsaların Hazine, Belediye ve diğer kamu kurumlarına ait taşınmazlardan belirlenmesi ve Bakanlığımıza tahsisi için özel ilgi ve gayret gösterilmesi istenmiştir.

Bu kapsamda birinci basamak sağlık hizmetlerinde kullanılması planlanan Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mahallesi, 7951 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sağlık Tesisi Alanı" olarak planlanması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Doç. Dr. Hüseyin AYGÜN
İl Sağlık Müdürü V.

Ek: Bakanlığımızın (Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü) 18/02/2025 tarih ve 268188623 sayılı yazısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: B50FB802-9ADD-4D5D-B3E5-93A0F8593EDC

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-cbys>

Dikkaldırım Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi/BURSA 16000

Telefon No: 02242956000 Faks No : 02242335092

e-Posta: bursa@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursaism.saglik.gov.tr/>

Kep Adresi: bursa.ism@hs01.kep.tr

Bilgi için: Aynur İLHAN

Tekniker

Telefon No: 02242956000



Ek 1: İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24/09/2025 tarih 289223130 sayılı yazısı