



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

1/5.000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI  
UYGULAMA HÜKÜMLERİ  
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No: 2022/123**

**PİN: NİP-16959214**

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nce  
Hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
21.07.2022 tarih ve 901 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
1.1. Amaç ve Kapsam .....	2
1.2. Planlama Alanının Konumu .....	2
<b>2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI .....</b>	<b>2</b>
2.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	2
<b>3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>3</b>
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi .....	3
3.2. Plan Değişikliği Önerisi .....	3
<b>EKLER .....</b>	<b>4</b>

## 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1.1. Amaç ve Kapsam

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 tarih ve 3477 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge (Ek 1) ile "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine plan notu ilavesi ve değişikliklerini kapsamaktadır.

### 1.2. Planlama Alanının Konumu

1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Plan sınırları içinde yer alan yerleşimleri kapsamaktadır.

## 2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte olan" 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin plan notları aşağıdadır.

#### 1.6.) KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

1.6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ TASDİKLİ İMAR PLANI BULUNAN YERLEŞİM ALANLARINDA MEVCUT PLANLAR GEÇERLİDİR.

1.6.2. PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA; MEVCUT VE GELİŞME ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK EN FAZLA 100 KİŞİ/HEKTARDIR.

BU ALANLARDA KÖYLERİN ÖZGÜN DOKUSU, DİKKATE ALINARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILACAKTIR. NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI DA BU PLANLARDA ÖNERİLECEKTİR.

1.6.3. BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI (SOĞUK HAVA DEPOSU DAHİL) İLE TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR.

1.6.4.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARINDA, 5.000M<sup>2</sup> VE DAHA KÜÇÜK KADASTRAL PARSEL ALANLARININ %70'İNİN KIRSAL YERLEŞİM ALANI İÇİNDE KALMASI DURUMUNDA SÖZKONUSU PARSELİN TAMAMI DOĞAL EŞİKLER DİKKATE ALINMAK SURETİ İLE 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 1/1.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI KAPSAMINA ALINABİLİR. ANCAK BU HÜKÜM İFRAZ VE TEVHİT YOLU İLE ELDE EDİLECEK KADASTRAL PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

1.6.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI TAMAMLANINCAYA KADAR YAPILAŞMA KOŞULLARI:

#### 1.6.5.1. TESPİTLİ KÖY YERLEŞİK ALANLARI

1.6.5.1.1. KADASTRAL BİR YOLA EN AZ 15,00 M. CEPHESİ BULUNMAK VE EN AZ 300 M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLUŞTURMAK KOŞULUYLA İFRAZ YAPILACAKTIR.

1.6.5.1.2. İFRAZ EDİLMEDİKÇE BİR PARSEL ÜZERİNDE LÜZÜMLÜ MÜŞTEMİLAT BİNALARI DIŞINDA, BİR BAĞIMSIZ BİRİMDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ.

1.6.5.1.3. KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK TÜRÜ YAPILAR YER ALACAKTIR.

1.6.5.1.4. BU YAPILARDA YAPI NİZAMI SERBEST NİZAM, EN FAZLA EMSAL=0,50, MAKSİMUM YÜKSEKLİK 6,50 METRE OLUP, YÜKSEKLİK 2 KATTIR. MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI=250 M2. OLUP, H=6,50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE BERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ."

#### 1.6.5.2. TESPİTİ YAPILMAMIŞ KÖY YERLEŞİK ALANLARI

1.6.5.2.1. TAPUDA KÖY İÇİ MEVKİİ OLARAK ADLANDIRILAN ALANLARDA YER ALMAK VE İLGİLİ İDARECE SINIRLARI BELİRLENİNCEYE KADAR GEÇERLİ OLMAK ÜZERE KONUT, TARIM, HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YER ALACAKTIR.

1.6.5.2.2. BU YAPILARDA YAPI NİZAMI SERBEST NİZAM, EN FAZLA EMSAL=0,30, MAKSİMUM YÜKSEKLİK 6,50 METRE OLUP, YÜKSEKLİK 2 KATTIR. MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI=250 M2. OLUP, H=6,50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE BERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ."

1.6.5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMUNA GÖRE İMAR DURUM BELGESİNDE BELİRTİLMEK KAYDI İLE PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA GETİRİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI İÇİN PARSEL BAZINDA GÖZLEMSEL ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANIR.

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Plan hükümleri "Kırsal Yerleşim Alanları" başlığı, 6.2.2.3. maddesinde; "Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulunsun dahi, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmıncaya kadar, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür." hükmüne istinaden, "Kırsal Yerleşim Alanlarına ilişkin diğer ölçeklerdeki (1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve Çevre Düzeni Planları ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları) yapılaşma koşulları ile çevre düzeni planı kararları arasında uygulamalarda bütünlüğün sağlanması amacı ile 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı "Kırsal Yerleşme Alanları" Plan Hükümlerinde plan notu değişiklikleri talep edilmektedir.

#### 3.2. Plan Değişikliği Önerisi

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 tarih ve 3477 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge ile "Kırsal Yerleşme Alanları"na ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı 7.2. "Kırsal Yerleşme Alanları"na ait hükümlerinin kaldırılarak, "Bu Alanlarda 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nın 1.6. "Kırsal Yerleşme Alanları" Başlıklı Plan Hükümleri Geçerlidir." notunun eklenmesi şeklinde plan notu değişikliği önerilmekte olup, önerilen değişiklik aşağıdadır.

#### 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

##### B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

##### 1.6.) KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.2. "KIRSAL YERLEŞME ALANLARI" BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ TASDİKİ İMAR PLANI BULUNAN YERLEŞİM ALANLARINDA MEVCUT PLANLAR GEÇERLİDİR.

1.6.2. PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA; MEVCUT VE GELİŞME ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK EN FAZLA 100 KİŞİ/HEKTARDIR.

BU ALANLARDA KÖYLERİN ÖZGÜN DOKUSU, DİKKATE ALINARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILACAKTIR. NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI DA BU PLANLARDA ÖNERİLECEKTİR.

1.6.3. BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI (SOĞUK HAVA DEPOSU DAHİL)

İLE TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR

1.6.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA, 5.000M2 VE DAHA KÜÇÜK KADASTRAL

PARSEL ALANLARININ %70'İNİN KIRSAL YERLEŞİM ALANI İÇİNDE KALMASI DURUMUNDA

SÖZKONUSU PARSELİN TAMAMI DOĞAL EŞİKLER DİKKATE ALINMAK SURETİ İLE 1/5.000

ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 1/1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

KAPSAMINA ALINABİLİR. ANCAK BU HÜKÜM İFRAZ VE TEVHİT YOLU İLE ELDE EDİLECEK

KADASTRAL PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

1.6.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞME

ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI TAMAMLANINCAYA KADAR

YAPILAŞMA KOŞULLARI:

##### 1.6.5.1. TESPİTLİ KÖY YERLEŞİM ALANLARI

1.6.5.1.1. KADASTRAL BİR YOLA EN AZ 15,00 M. CEPHEŞİ BULUNMAK VE EN AZ 300 M2 PARSEL

BÜYÜKLÜĞÜ OLUSTURMAK KOŞULUYLA İFRAZ YAPILACAKTIR.

1.6.5.1.2. İFRAZ EDİLMEDİKÇE BİR PARSEL ÜZERİNDE LÜZÜMLÜ MÜŞTEMİLAT BİNALARI

DİŞİNDA, BİR BAĞIMSIZ BİRİMDEN FAZLA YAPILANILMAZ.

1.6.5.1.3. KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK TÜRÜ YAPILAR YER ALACAKTIR.

1.6.5.1.4. BU YAPILARDA YAPI NİZAMI SERBEST NİZAM, EN FAZLA İMSAL=0.50, MAKSİMUM

YÜKSEKLİK 6.50 METRE OLUP, YÜKSEKLİK 2 KATTIR. MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI=250 M2.

OLUP, H=6.50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE

BERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK

TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ."

##### 1.6.5.2. TESPİTİ YAPILMAMIŞ KÖY YERLEŞİM ALANLARI

1.6.5.2.1. TAPUDA KÖY İÇİ MEYKİİ OLARAK ADLANDIRILAN ALANLARDA YER ALMAK VE İLGİLİ

İDARECE SINIRLARI BELİRLENİNCEYE KADAR GEÇERLİ OLMAK ÜZERE KONUT, TARIM,

HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YER ALACAKTIR.

1.6.5.2.2. BU YAPILARDA YAPI NİZAMI SERBEST NİZAM, EN FAZLA İMSAL=0.30, MAKSİMUM

YÜKSEKLİK 6.50 METRE OLUP, YÜKSEKLİK 2 KATTIR. MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI=250 M2.

OLUP, H=6.50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE

BERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK

TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ."

1.6.5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS

JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMUNA GÖRE İMAR

DURUM BELGESİNDE BELİRTİLMİK KAYDI İLE PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT

RAPORU HAZIRLANIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK

JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA GETİRİLEN

YAPILAŞMA ŞARTLARI İÇİN PARSEL BAZINDA GÖZLEMSSEL ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU

HAZIRLANIR.



## EKLER

### 1- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2021/276 sayılı kararı



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/1619

Karar No : 3477

Özeti : Bursa İli sınırları içerisinde onaylı ve yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Plan notlarında kırsal yerleşim alanlarındaki uygulamaya ilişkin düzenleme yapılması

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16/11/2017 günü saat 15.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 44 üncü, 4 üncü dönemin 11 inci OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/162 nci maddesini teşkil eden, Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Turgay YEL'in verdiği "Bursa İli sınırları içerisinde onaylı ve yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Plan notlarında kırsal yerleşim alanlarındaki uygulamaya ilişkin düzenleme yapılması" ile ilgili yazılı önergesi okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Tetkik ve gerekli raporun eklenerek, evrakın 10 gün içerisinde sonuçlandırılmak üzere İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNA havalesine, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16/11/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye  
Ahmet YILDIZ

Katip Üye  
Fatih CELEN

Meclis Başkanı  
Alinur AKTAŞ