



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

BURSA İLİ, İZNİK İLÇESİ, ŞEREFİYE MAHALLESİ  
487 PARSELE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
28/07/2020 tarih ve 1142 sayılı sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

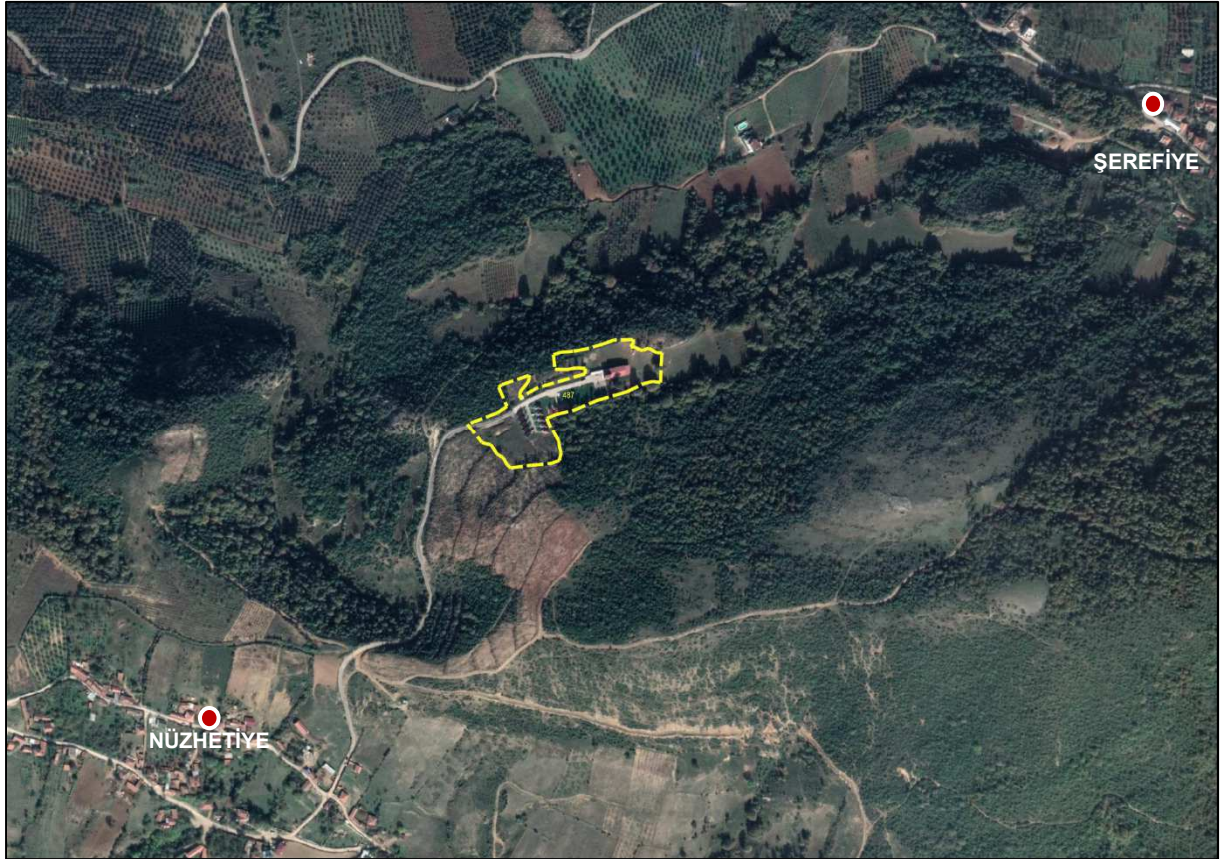
Bursa İli, İznik İlçesi, Şerefiye Mahallesi 487 nolu parseli kapsayan alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Parsellerin “(Kırsal) Turizm Alanı” olarak planlanmasının amacı; bölgenin doğasının ve turizm potansiyelinin değerlendirilmesi, bölgeye canlılık getirilmesi ve kamp alanları oluşturmaktır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlamaya konu parseller Çampınar (Nüzhetiye) ve Şerefiye Köy Yerleşik Alanı sahası dışarısında kalmaktadır. Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Planlama alanına konu parsellerin yakın çevresi orman alanları ile çevrili durumdadır. 487 nolu parsel 15.350 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu alan; İznik Kent Merkezi'nin yaklaşık 5 km güney doğusunda, Çampınar ve Şerefiye Mahalle merkezlerinin arasında yer almaktadır.



*Planlama Alanı Ait Uydu Görüntüsü*

## 2.2. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

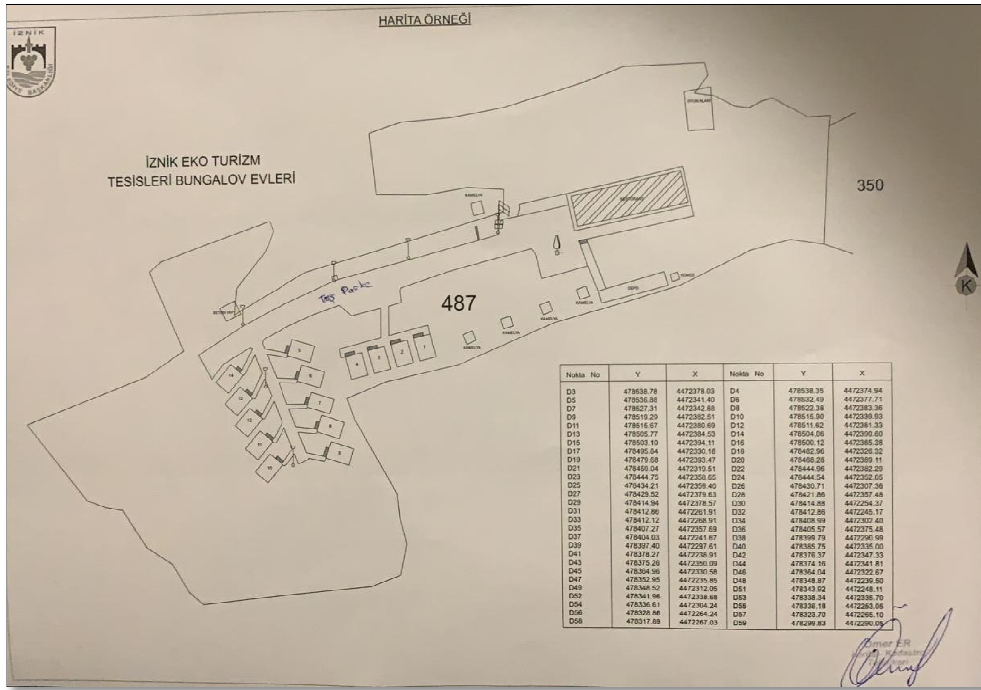
**2.2.1. Eğim Durumu:** Söz konusu alan doğu batı yönünde daha düz bir arazi yapısına sahip olup, kuzey güney yönünde ise eğimli durumdadır. Arazide ortalama eğim %10-20 aralığındadır.

**2.2.2. Yükseklik Durumu:** Arazide ortalama yükseklik 520 metredir.

**2.2.3.Yönlendirme Durumu:** Planlama Alanı yükseltinin kuzeyden güneye doğru artmasından parselin

## 2.3. ARAZİ KULLANIMI

Şerefiye Mahallesi 487 nolu parsel üzerinde kırsal amaçlı bungalow vb yapılar bulunmaktadır. Bölgeye orman alanı içerisinden ulaşılan yol sahası bulunmaktadır.

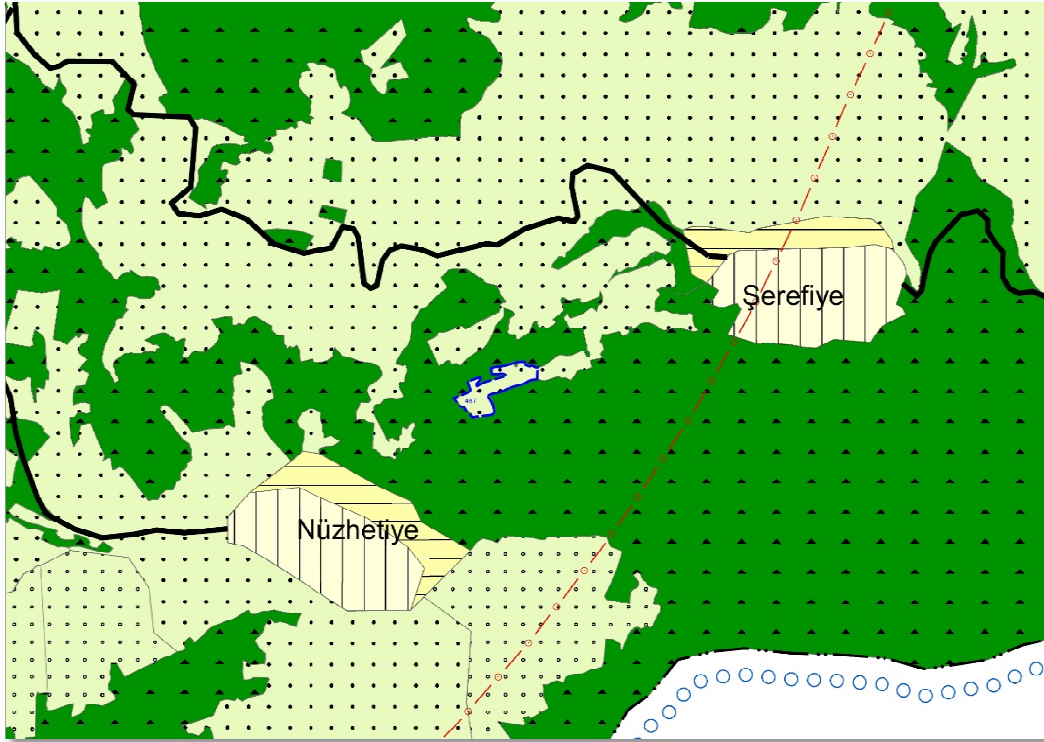


Planlama Alanı Ait Vaziyet Planı

## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlamaya konu 487 nolu parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 25.02.2020 tarih 494 sayı ile onaylı 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında Tarım Alanı (Zeytinlik Alan) olarak planlı durumdadır. Söz konusu plan gösterimi şematik

olup parsel alanının tapu niteliği “Tarla” vasıflıdır. Bölgeye ilişkin herhangi bir alt ölçekli plan kararı bulunmamaktadır.



*1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı*

Parsel alanı Çampınar (Nüzhetiye) ve Şerefiye Köy Yerleşik Alanı sahası dışarısında kalmaktadır.

### **3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

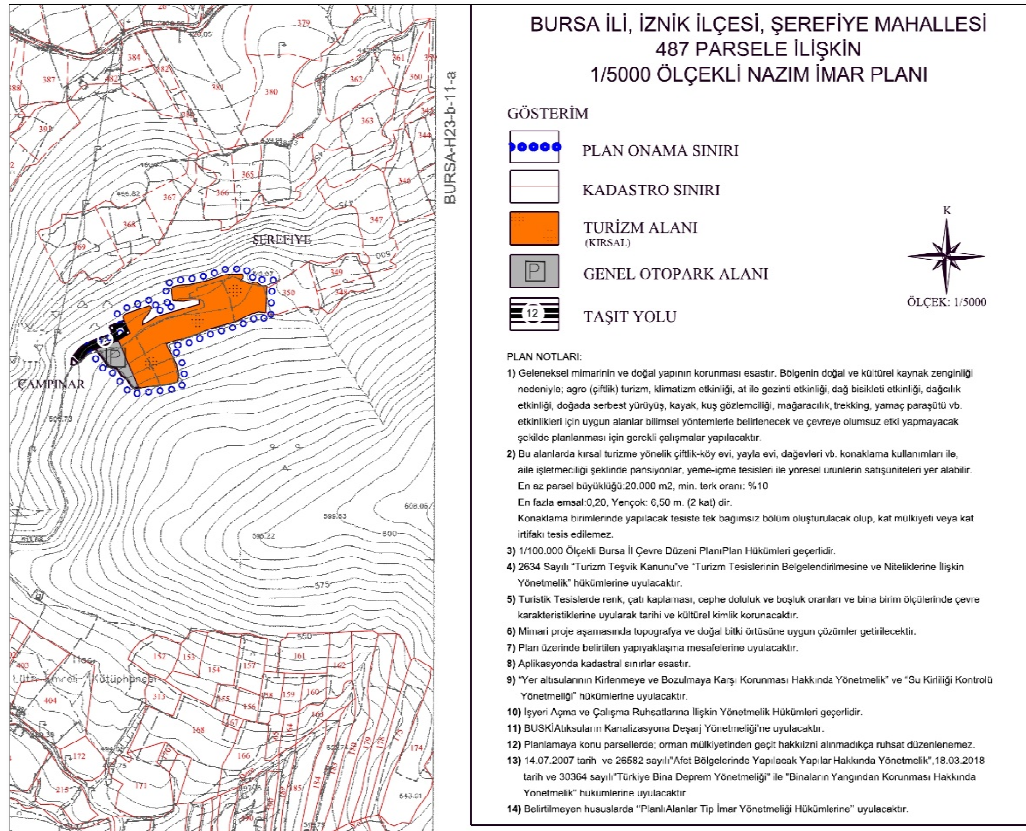
#### **3.1 . PLANLAMANIN GEREKÇESİ**

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Söz konusu parselin yakın çevresi orman alanları ile çevrilidir ve arazide topografyanın eğimli olması nedeniyle manzarayı gören hâkim bir bakı noktasıdır. Parsel alanının Çampınar ve Şerefiye Mahallelerine yakın bir mesafede olması dolayısıyla bölgede turizm faaliyetlerinin canlanması kırsal yerleşim açısından da büyük bir önem taşımaktadır. İznik Belediyesi söz konusu alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek ve kamp alanları oluşturmak hedefi ile ilgili “Kırsal Turizm Tesisi” amaçlı imar planı yapmak istemektedir.

### 3.2.PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yapılan düzenlemede söz konusu parseller “Turizm Alanı” ve “Otopark Alanı” olarak planlanmıştır. Bölgedeki turizm tesisinin yaklaşık 75 kişi kapasiteli olabileceği öngörülerek alanda 1.500 m2 otopark alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Bölgeye Çampınar Mahallesi üzerinden (batı yönü) ulaşan taşıt yolunun orman mülkiyeti içerisinde kalması nedeniyle plan hükümlerine “Planlamaya konu parsellerde; orman mülkiyetinden geçit hakkı izni alınmadıkça ruhsat düzenlenemez.” hükmü ilave edilmiştir.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

ALAN DAĞILIMI		
KIRSAL TURİZM ALANI	13847.92	90%
GENEL OTOPARK ALANI	1502.08	10%
<b>TOPLAM</b>	<b>15350</b>	<b>100%</b>

Alan Dağılım Tablosu

### 3.3. PLAN NOTLARI

1. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü vb. etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır.
2. Bu alanlarda kırsal turizme yönelik çiftlik-köy evi, yayla evi, dağ evleri vb. konaklama kullanımları ile, aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir.  
En az parsel büyüklüğü:20.000 m2, min. terk oranı: %10  
En fazla emsal:0,20, Yençok: 6,50 m. (2 kat) dir.  
Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez.
3. 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri geçerlidir.
4. 2634 Sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
5. Turistik Tesislerde renk, çatı kaplaması, cephe doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır
6. Mimari proje aşamasında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.
7. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
8. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
9. "Yer altı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
10. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
11. BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
12. Planlamaya konu parsellerde; orman mülkiyetinden geçit hakkı izni alınmadıkça ruhsat düzenlenemez.
13. 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem

Yönetmeliği" ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

**14.**Belirtilmeyen hususlarda "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümlerine" uyulacaktır.