



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

BURSA İLİ, İZNİK İLÇESİ, CANDARLI MAHALLESİ
780 ADA 250-251 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ, İZNİK İLÇESİ, CANDARLI MAHALLESİ, G23C22B PAFTA, 780 ADA
250/251 PARSELLER, KIRSAL TURİZM ALANI AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, İznik İlçesi, Candarlı Mahallesi, G23C22B Pafta, 780 ada 250/251 parsellerde “Kırsal Turizm Alanı” amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu parselin “(Kırsal) Turizm Alanı” olarak planlanmasının amacı; alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek ve kamp alanları oluşturmaktır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Planlama alanına konu parsellerin yakın çevresi orman alanları ile çevrili durumdadır. 780 ada 250 parsel 29.645,73 m², 251 parsel ise 13.484,34 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alan; İznik Kent Merkezi’nin yaklaşık 15.5 km kuzey doğusunda, Candarlı Mahallesinin ise 246 m güney doğusunda yer almaktadır.



Uydu görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alan eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Arazide ortalama eğim %0-35 aralığında değişmektedir.

Yükseklik Durumu:

Arazide en düşük kot 878 en yüksek kot ise 936 dır. Eğimli bir arazi yapısına sahiptir, yükseklik batıdan doğu yönüne doğru artmaktadır.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı yükseltinin doğuya doğru artmasından parsellerin bakı yönü batıdır.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

780 ada 250 parsel üzerinde dört adet tescilsiz yapı bulunmaktadır. 251 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Planı hazırlanan 780 ada 250/251 parsel özel mülkiyete tabidir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

Planlama alanına konu parsellere ilişkin herhangi bir 1/25000 Ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

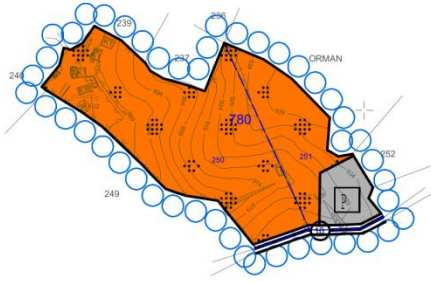
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Söz konusu parsel yakın çevresi orman alanları ile çevrili ve arazide topografyanın eğimli olması dolayısıyla manzarayı gören hakim bir bakı noktasıdır. Parsel alanının Candarlı mahallesine yakın bir mesafede olması dolayısıyla bölgedeki turizm faaliyetlerinin canlanmasının kırsal yerleşim açısından da büyük bir önem taşımaktadır.

Parsel maliki; söz konusu alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek ve kamp alanları oluşturmak hedefi ile ilgili “Kırsal Turizm Tesisi” yapmak istemektedir.

Planlama alanı içerisinde yer alacak konaklama üniteleri göz önünde bulundurularak taşınmazların güneydoğusunda 3591.46 m² Genel Otopark Alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Alanın güneyinden geçen kadastral yol sınırları genişletilerek 10 metrelik taşıt yolu düzenlemesi yapılmıştır. Parselin kalan kısmı ise (Kırsal)Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Alana ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda detaylandırılacaktır.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN (%)
TURİZM ALANI (KIRSAL)	38813.39	90.0%
GENEL OTO PARK ALANI	3591.46	8.3%
YOL	725.22	1.7%
TOPLAM	43130.07	100.0%

PLAN NOTLARI

- 1) 2634 Sayılı “Turizm Teşvik Kanunu” ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Turistik Tesislerde renk, çatı kaplaması, cephe doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır
- 3) Mimari proje aşamasında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.
- 4) (Kırsal) Turizm Alanı içerisinde; Restoran, Hobbit Evi, Konaklama Birimleri, Köy Market, Fırın, Hizmet Binası, Spor Tesisi, Sosyal Tesis, Spor Alanları, Malzeme Deposu, Yöresel Ürün Atölyeleri, Havuz, Golf Sahası, Bahçe (KÜMES, AHIR vb), Sera, Fosseptik vb birimler yer alabilir.
- 5) Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez.
- 6) “Yer altı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik”, “İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” ve “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 7) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
- 8) BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği’ne uyulacaktır.
- 9) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 05.03.2019 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Hükümlerine uyulacaktır.
- 10) DSİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 26.03.2019 tarih 204725 sayılı yazısında belirtilen hükümlere göre uygulama yapılacaktır.