



NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, HASANAĞA MAHALLESİ 1344 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HASANAĞA KÖYÜÇİ VE VİLLALIK BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: 1611 35534	
 Tuna YILDIZ Şehir Plancısı	Nilüfer Belediyesi Planlama Bürosunca hazırlanmıştır.
 Gökçe GÜNEY Katip Üye	 Ata Erk SANLI Katip Üye
Nilüfer Belediye Meclisi'nin 11.05.2026 tarih ve 274 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Şadi ÖZDEMİR Nilüfer Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/07/2026 tarih ve 353 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Şahin BİBA Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli Nilüfer İlçesi 1/1000 ölçekli Hasanağa Köylü ve Villalık Bölgesi Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı"nda bulunan Hasanağa Mahallesi 0 ada 1344 parselin kuzeyindeki çekme mesafesinin 5 m.'den 3 m.'ye, batısındaki çekme mesafesinin 10 m.'den 3 m.'ye doğusundaki çekme mesafesinin 5 m.'den 1.5 m.'ye düşürülmesi, "Emsal:1.80 ve Yençok:10.50 m. yapılanma koşulu Belediye Hizmet Alanı (Mama Fabrikası-Gıda Üretim Tesisi)" olarak düzenlenmesi ve "İki bina arası mesafe şartı aranmaz." plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1/1000 ölçekli Hasanağa Köylü ve Villalık Bölgesi Uygulama İmar Planı'nı kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu plan değişikliği Hasanağa Mahallesi 1344 parseli kapsamaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Değişiklik yapılan alan, Nilüfer İlçesi Hasanağa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2025 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 561.730 kişi olup, Hasanağa Mahallesi'nin 2025 yılı nüfusu ise 5593 kişidir.

[Handwritten signature]

Resim 3: Jeolojik Etüt

2.3.3. Morfolojik Yapı

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m.'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolar, %35'ini dağlar, %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

2.3.3.1. Eğim Durumu

Nilüfer İlçesi Hasanağa Mahallesi'nde yer alan planlama alanı oldukça eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

2.3.3.2. Yönelim Durumu

Nilüfer İlçesi Hasanağa Mahallesi'nde yer alan planlama alanı kuzey ve kuzeybatı bakılıdır.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

1/1000 ölçekli Hasanağa Köyiçi Uygulama İmar Planı 16.12.2010 tarihinde onaylanmış olup, 132 hektar alanı kapsamaktadır. Planın projeksiyon nüfusu 22.947 kişidir. Planlama alanı düşük yoğunluklu konut alanlarından oluşmaktadır ve ihtiyaç duyulan sosyal donatı alanları plan genelinde yer almaktadır.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Hasanağa Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı (kentsel gelişimin yönlendirileceği alanlar) ve Orman Alanı kapsamında bulunmaktadır.



Resim 4: 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

Handwritten signature or mark in blue ink.

2.5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

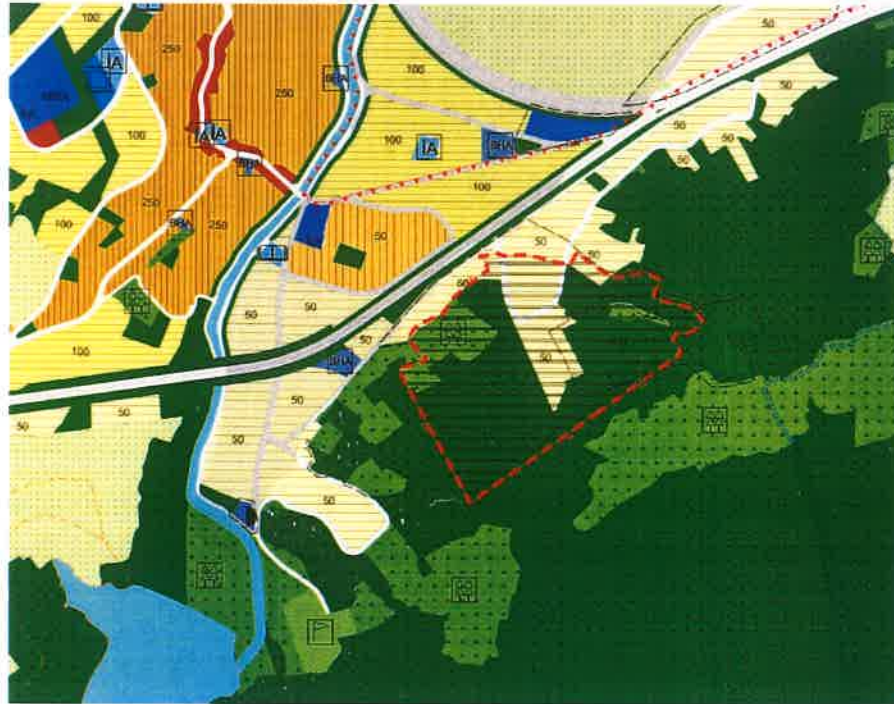
Hasanağa Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, Seyrek Yoğunluklu Kentsel Gelişme Alanı ve Orman Alanında bulunmaktadır.



Resim 5: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Hasanağa Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, 1/5000 ölçekli Hasanağa Nazım İmar Planı'nda az yoğunluklu konut bölgesi olarak planlanmıştır.

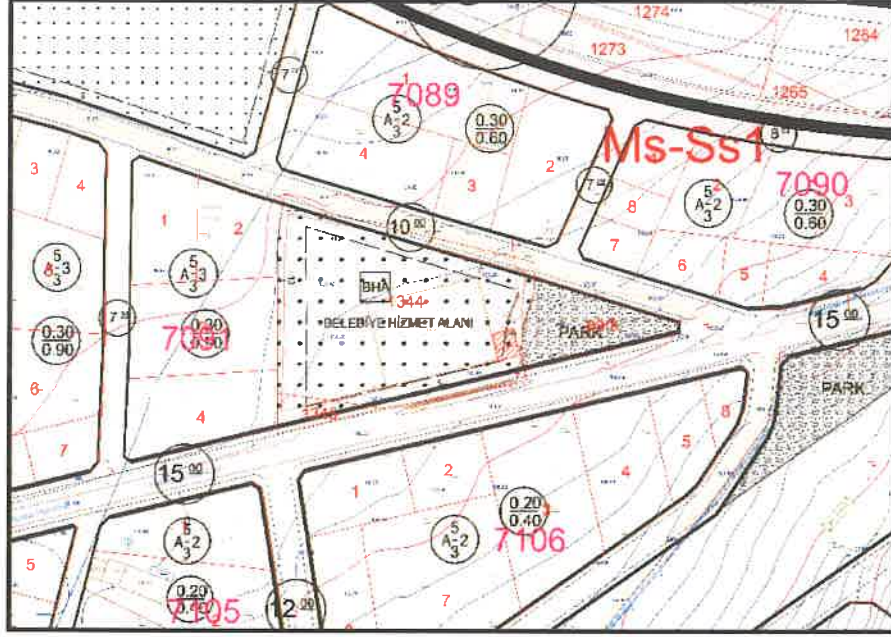


Resim 6: 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

2.5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Hasanağa Köyiçi Uygulama İmar Planı 16.12.2010 tarihinde onaylanmış olup, 132 hektar alanı kapsamaktadır. Planın projeksiyon nüfusu

22.947 kişidir. Planlama alanı düşük yoğunluklu konut alanlarından oluşmaktadır ve bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyacını karşılayacak ve bu nüfusa hizmet edecek olan ticaret alanları, teknik ve sosyal altyapı alanları belirli bölgelerde planlanmıştır. Plan değişikliği yapılan 1344 parsel "Belediye Hizmet Alanı" nda kalmaktadır.



Resim 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

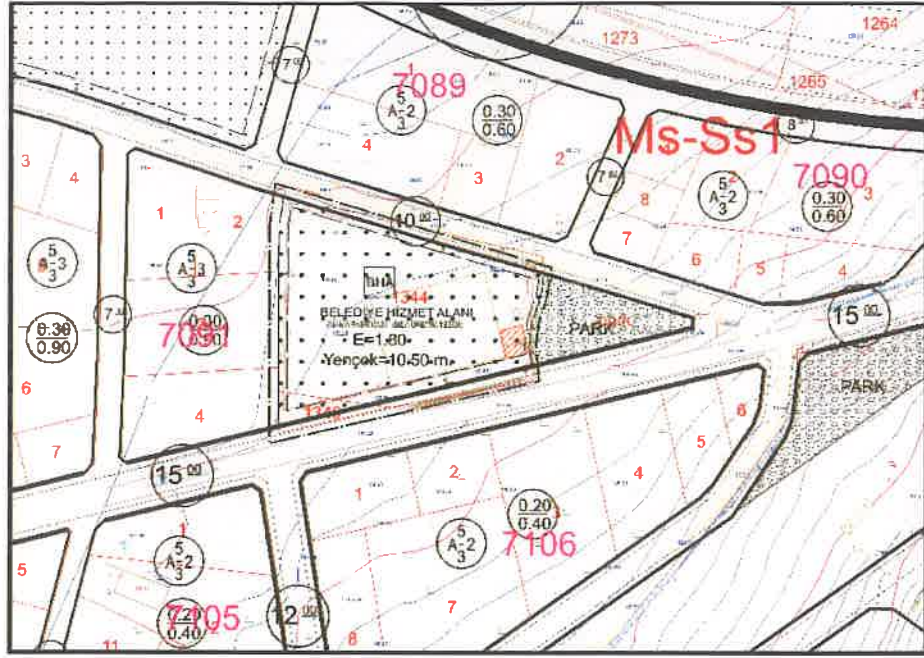
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli Hasanağa Mahallesi 1344 parsel, 1/1000 ölçekli Hasanağa Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı'nda bulunmaktadır. Nilüfer Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 08.04.2026 tarih ve 67795 sayılı yazısına istinaden söz konusu parselde mama fabrikası gıda üretim tesisi yapılması ihtiyacına yönelik çalışma yapılmak istenmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli Hasanağa 1/1000 ölçekli Hasanağa Köylü ve Villalık Bölgesi Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı"nda bulunan Hasanağa Mahallesi 0 ada 1344 parselin kuzeyindeki çekme mesafesinin 5 m.'den 3 m.'ye, batısındaki çekme mesafesinin 10 m.'den 3 m.'ye doğusundaki çekme mesafesinin 5 m.'den 1.5 m.'ye düşürülmesi, "Emsal:1.80 ve Yençok:10.50 m. yapılanma koşulu Belediye Hizmet Alanı (Mama Fabrikası-Gıda Üretim Tesisi)" olarak düzenlenmesi ve "İki bina arası mesafe şartı aranmaz." plan notu ilavesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

[Handwritten signature]