

## İçindekiler

İçindekiler .....	1
1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU .....	6
6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
6.3. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI .....	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	10

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri .....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5: 2840 Ada 8 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	9

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	10

## FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 .....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 .....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Alaaddinbey Mahallesi, 2840 Ada 8 numaralı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında yapı bulunmamaktadır. Parseller, İzmir Yolunun güneyinde yer almaktadır. Söz konusu parsel Alaaddinbey Caddesi ve Aycan Sokaktan giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda parsel "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"da kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamındaki parsel, "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Büyükbaş Hayvancılık Tesisi)"nda kalmaktadır. Parsellerin bulunduğu bölge kent merkezine oldukça yakın konumlanmakta olup bu bölgedeki kentsel gelişme tarım alanlarının tarımsal amaçlı kullanımını zorlaştırmakla beraber zaman içinde ciddi bir nitelik kaybına da uğratmıştır. Günümüzün değişen koşulları ve dinamikleri ile teşvikler de göz önüne alındığında, tarım ve hayvancılığa ilişkin yatırımların daha organize, planlı ve denetimli olması gerekmektedir. Bu nedenle bölgede tarım ve hayvancılığa yönelik yatırımları da bu çerçevede gerçekleştirmek zorunlu hale gelmiştir.

Bu gerekçeler doğrultusunda; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumlu olarak parsellere ilişkin Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Büyükbaş Hayvancılık Tesisi) olması yönünde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Alaaddinbey Mahallesi'nde bulunan 2840 Ada 8 numaralı parsel 8756.08 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesi, Alaaddinbey Mahallesi içerisinde bulunan Alaaddinbey Caddesi'nin batısından, Aycan Sokağın doğusundan giriş almaktadır. Önemli Bir ulaşım aksı olan İzmir Yolu Caddesinin güneyinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup eğim %0-2 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu-batı istikametinde denizden 69-71 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli doğu bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüd raporu hazırlanmıştır.



## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta yapılaşma olmayıp çevresinde ağırlıklı olarak Tarım Alanları, Küçük Sanayi Alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

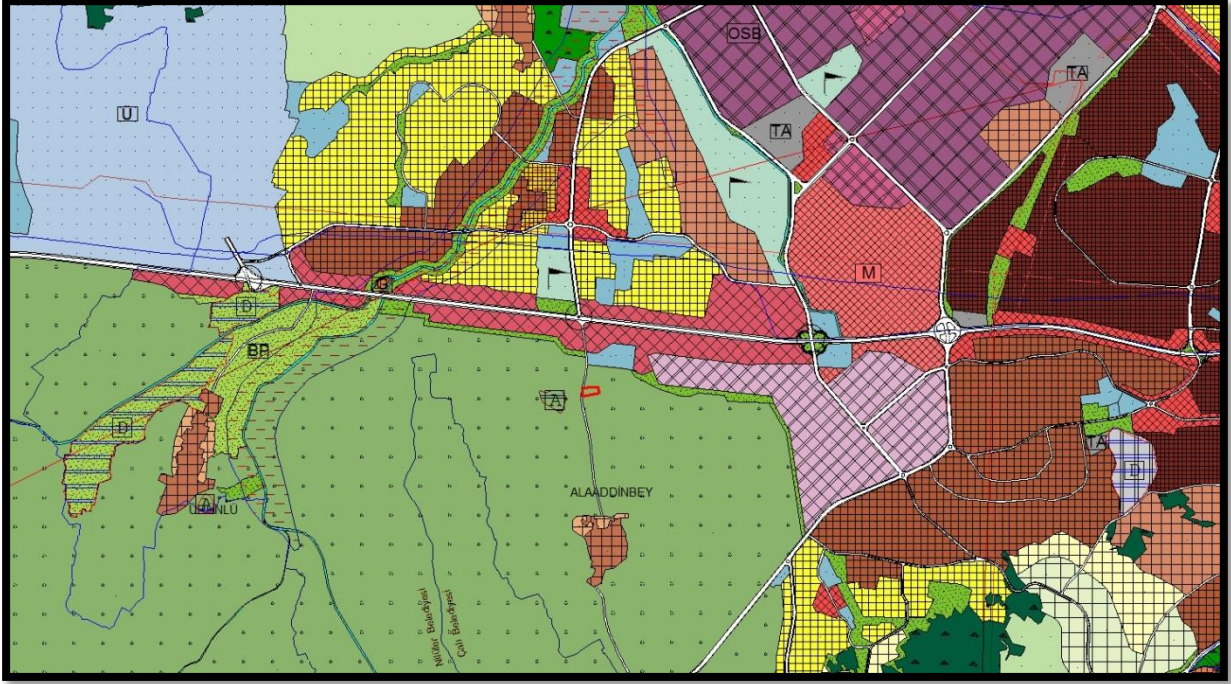
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 8756.08 m<sup>2</sup> dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak tanımlanmıştır.

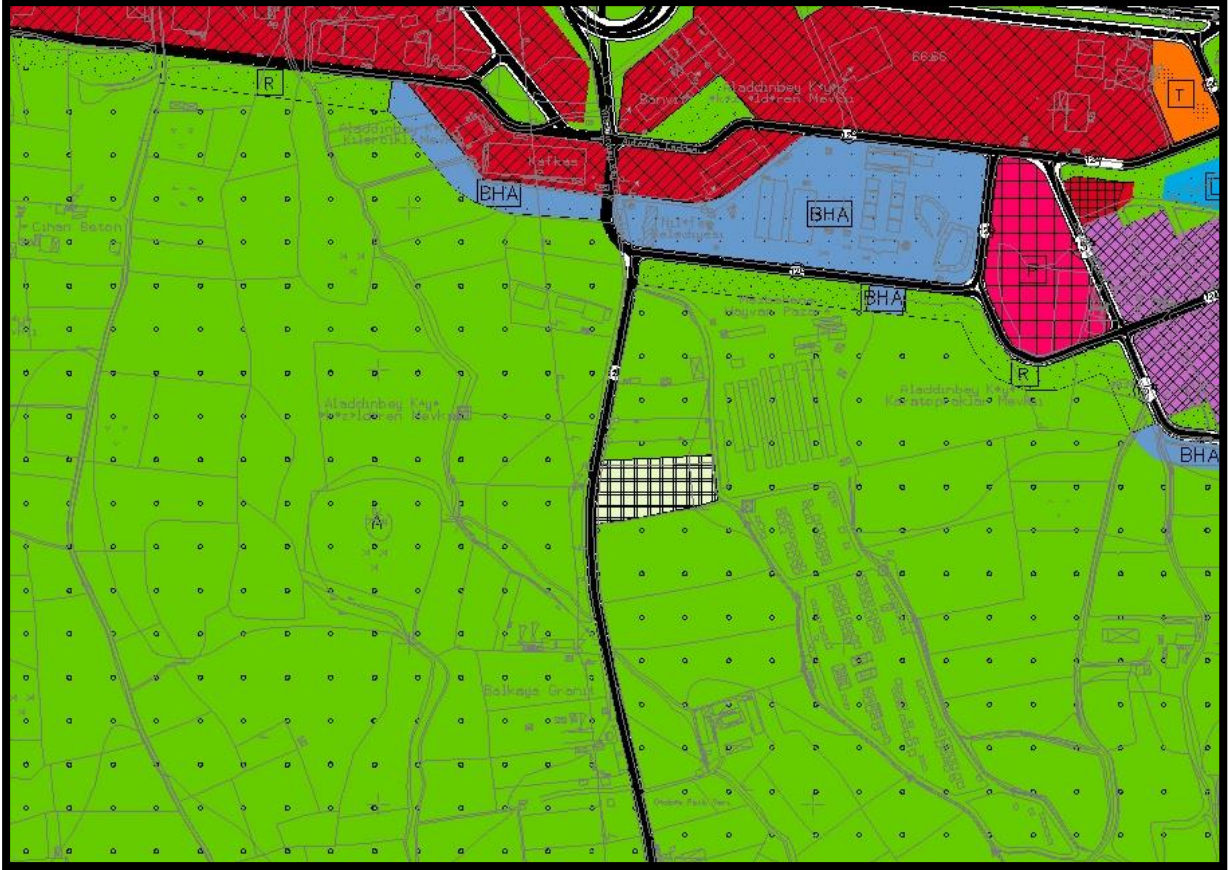


Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

## 6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Büyükbaş Hayvancılık Tesisi)"nda kalmaktadır.





Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Büyükbaş Hayvancılık Tesis)	8756.08

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

### 6.3. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

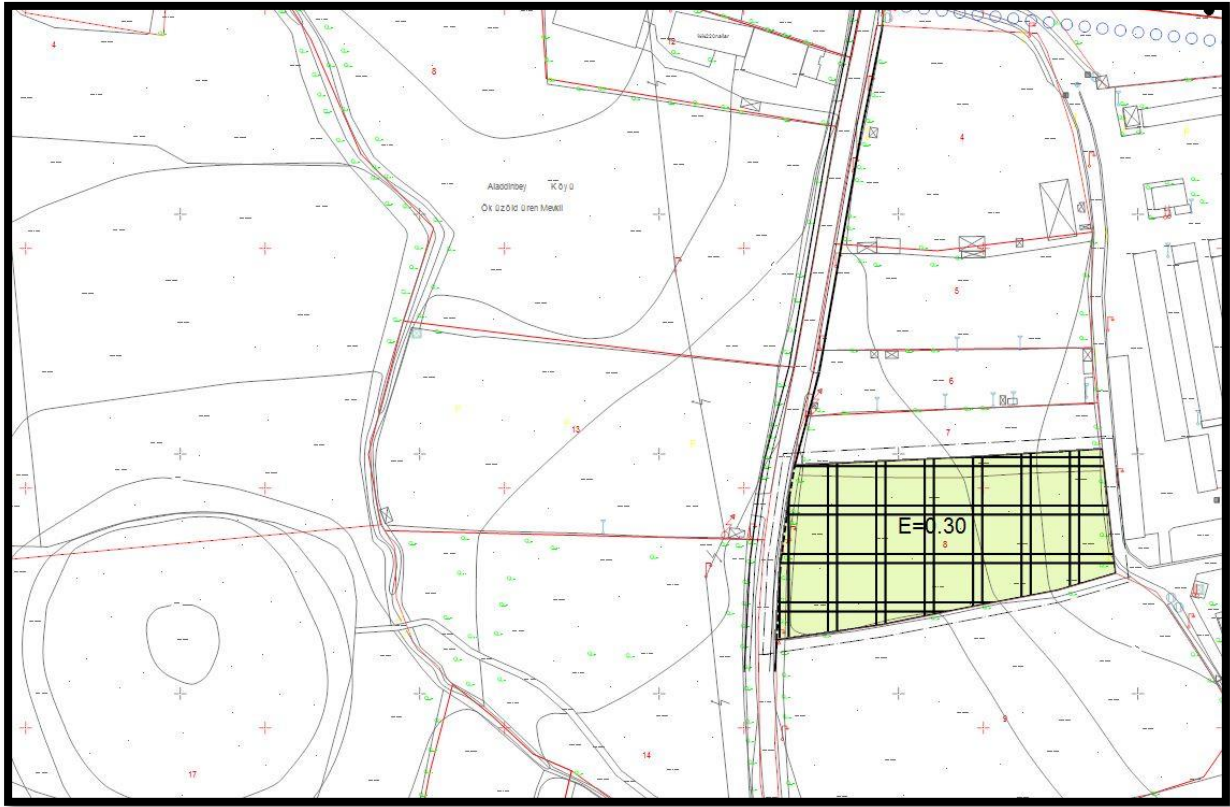
## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Aladdinbey Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H21C04D3A pafta, 2840 Ada 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile parseller, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uyumlu olarak Tarım Alanından Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanına (Büyükbaş Hayvancılık Tesis) alınmıştır. Günümüzün değişen koşulları ve dinamikleri ile teşvikler de göz önüne alınarak, tarım ve hayvancılığa ilişkin yatırımların daha organize, planlı ve denetimli olması, ilgili teşviklerden yararlanılabilmesi amacıyla, parsellerinin bulunduğu alanların



Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Büyükbaş Hayvancılık Tesis) olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Bu plan değişikliğindeki temel amaç; kentsel gelişmenin baskı altına aldığı bu bölgede tarım alanlarının korurken günümüzün tarım ve hayvancılık anlayışına da uyum sağlayarak bir nebze de olsa bu bölgenin kontrolsüz ve amaç dışı gelişimini önlemek, tarım ve hayvancılık alanı olarak kullanımının sürdürülmesine öncü olmaktır.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 10.02.2017 tarihinde vermiş olduğu görüşte; parsellere ilişkin Büyükbaş Hayvancılık Tesis projesi hazırlanmış ve uygun görülmüştür. Bu proje doğrultusunda; tesis için gerekli olan emsal değeri 0.30 olarak belirlenmiştir.



Şekil 5: 2840 Ada 8 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanı büyüklükleri korunmuş, fonksiyonu değiştirilmiştir.

FONKSİYON	Mevcut Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Öneri Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )
Tarım Alanı	8756.08	-
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Büyükbaş Hayvancılık Tesis)	-	8756.08

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

- 1) Büyükbaş Hayvancılık Tesis alanında E:0.30, bina yüksekliği Yençok:Serbest (1 Kat) tir.
- 2) Çekme mesafesi şartı aranmayacaktır.
- 3) Aplikasyonda kadastral sınır esastır.
- 4) 3194 Sayılı imar kanunun 15., 16., ve 18. Madde hükümleri uygulanmaz.
- 5) Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 6) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih 102732 Sayılı kararı ile olaylanan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Alaattinbey Mahallesi, Devrikler Mevkii, 2840 Ada 8 Parselin 1/5000 Ölçekli NİP ve 1/1000 Ölçekli UİP Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.