



NİLÜFER
BELEDİYESİ
BURSA

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA BÜROSU

H21D.5D.1A - H21D.04C.2B PAFTALAR

1/1000 ÖLÇEKLİ ÇATALAĞIL 1127 PARSEL

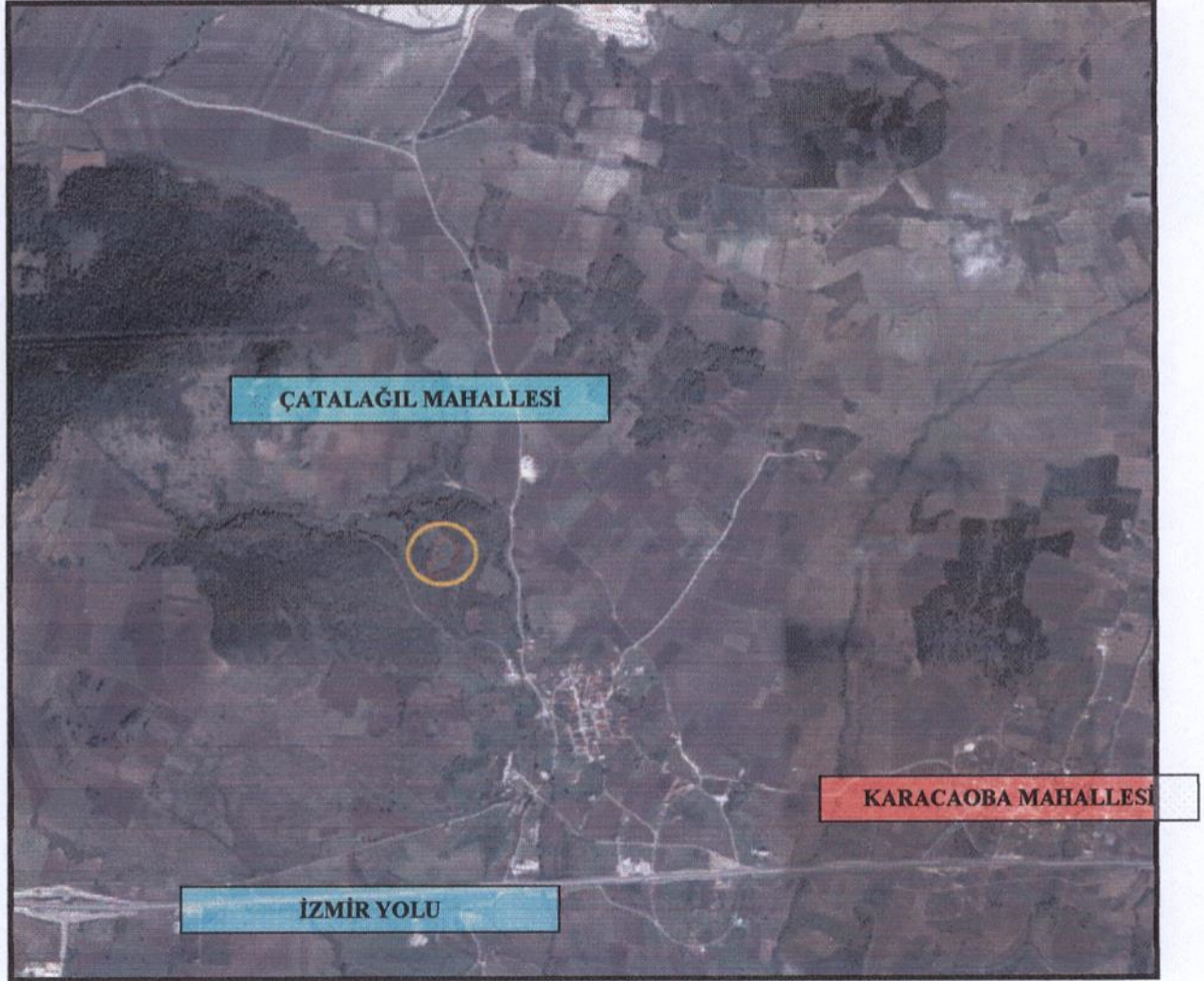
UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

UİP – 22352

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve NÜFUSU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Çatalağıl Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2015 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 397.303 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Çatalağıl Mahallesi'nin 2015 yılı nüfusu ise 203 kişidir.

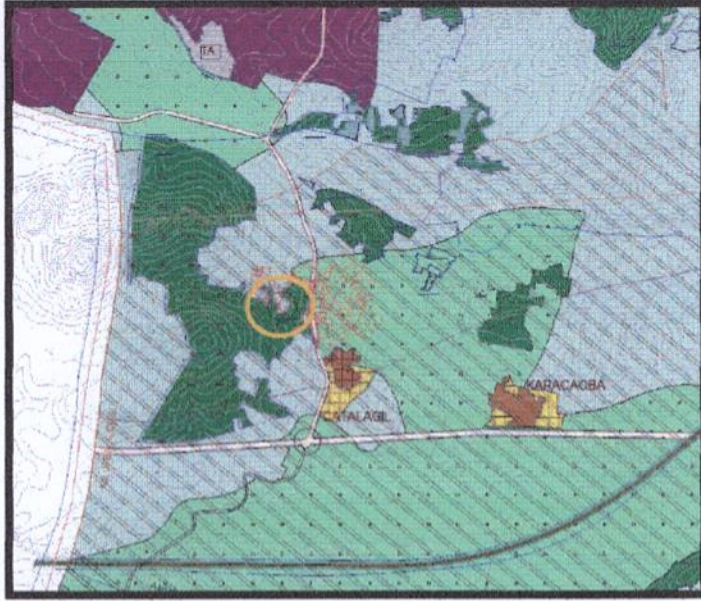


Resim 1: Uydu Görüntüsü

2. ONAYLI PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

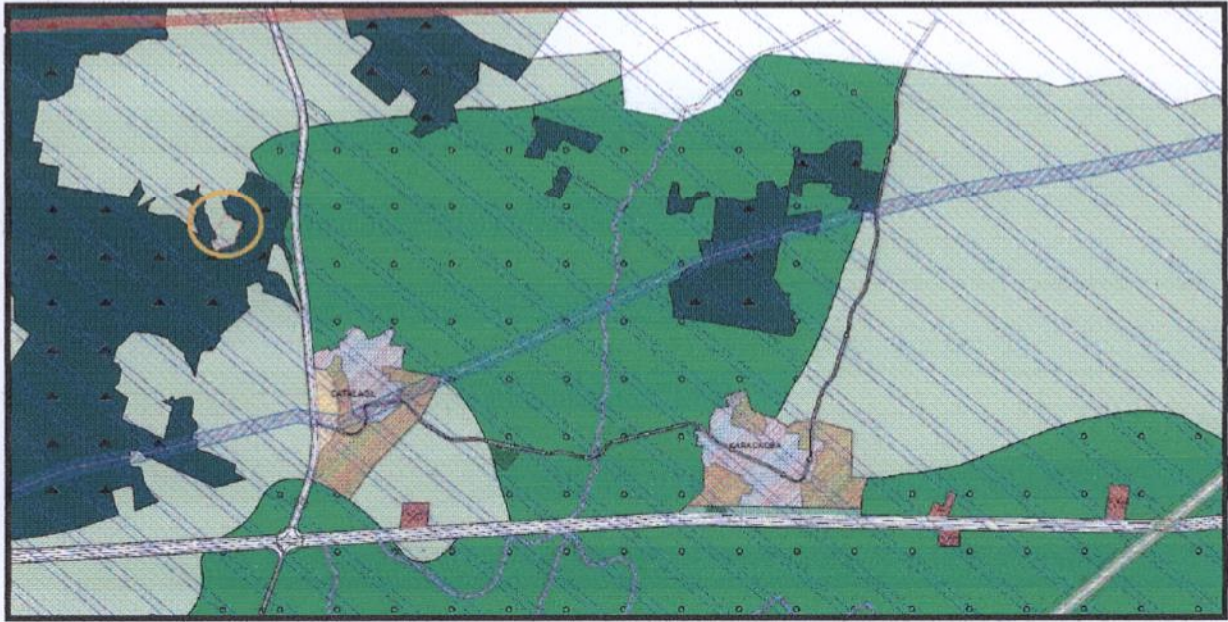
Plan değişikliğine konu alan, 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Diğer Tarım Alanı ve Havza Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.



Resim 3. 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 Akçalar Nazım İmar Planı'nda Diğer Tarım Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 3. 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu alanın 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı mevcut değildir.



Resim 4. Halihazır ve Kadastro Bilgisi

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1. İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Tarım ve Hayvancılığı desteklemek amacıyla Belediyemiz 2015-2019 Stratejik Planında yer alan hayvan ahırlarını toplulaştırma projesi doğrultusunda, mülkiyeti Nilüfer Belediyesi'ne ait olan Çatalağıl Mahallesi 1127 sayılı parselde yapılması düşünülen projeye ilişkin olarak, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden görüş istenmiştir.

Çatalağıl Mahallesi 1127 sayılı parsel, 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planında Diğer Tarım Alanı'nda bulunmaktadır. Akçalar Nazım İmar Planı Hükümlerinin Diğer Tarım alanları ile ilgili 5.2 maddesinde "1: İlgili yönetmelikler kapsamında, tek bir konut (bağ evi) ile çiftçiye ait tarımsal işletmenin ekonomik olarak yürütülmesini sağlamak için gerekli boyut, hacim ve vasıfta; kümes, ahır ve ağıl, depo, soğuk hava deposu, yemlik ve yem hazırlama tesisleri, mandıra, balık üretim tesisleri, arıhane, su ve yem deposu, gübre ve silaj çukuru, tarım il müdürlüğü'nün olumlu görüşü alınmak suretiyle yapılabilir. 2: Bu kullanımlara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik hükümleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca yapılıp onanır. Bu planlar ayrıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaksızın bilgi olarak 1/5000 nazım imar planına da işlenir." denilmektedir. Bu doğrultuda İl Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmıştır.

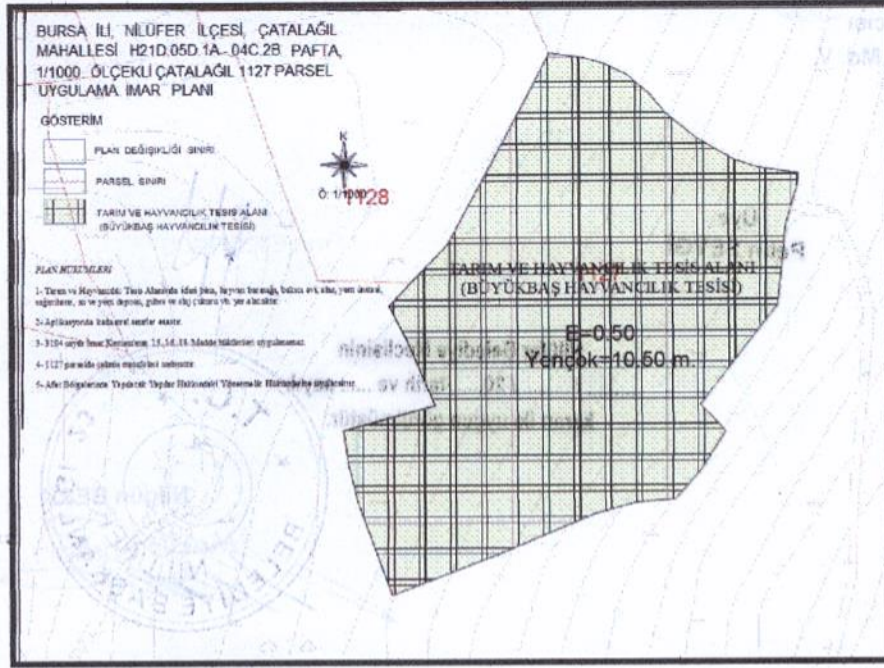
4. UYGULAMA İMAR PLANI

Nilüfer İlçesinde büyük bir çoğunluğu kırsal mahallerinde olmak üzere, sisteme kayıtlı yaklaşık 20.000 adet küçükbaş ve 10.000 civarında büyükbaş hayvan bulunmaktadır. Bu hayvanların yetiştirildiği koşulların bir çoğunun uygunsuzluğu ve bu hayvanların ürünlerinin tüketiciye ulaşmasındaki zorluklar, özellikle kırsal mahallelerimizde tarımı desteklemeyi ve teşvik etmeyi zorunlu kılmaktadır. Nilüfer Belediyesi, Büyükşehir Yasası ile mahalleye dönüştürülen köylerde bitkisel üretim ve hayvancılıktan kopmaması için çeşitli önlemler almakta ve projeler geliştirmektedir. Bu projelerden bir tanesi, kırsal mahallelerimizde modern hayvancılık ünitelerinin tesisi ve bunlara ilave olarak ürünlerin değerlendirileceği küçük işletmelerin kurulmasıdır. Buradaki hedef; kırsal mahallede hayvancılık yapan hanelerdeki hayvanların ortak ahırlara alınması, bakımlarının ortak yapılmasının sağlanmasıdır. Belediyenin katkılarıyla, hayvancılık yapan kişilerin oluşturacağı bir kooperatif vasıtasıyla tesis edilecek hayvancılık üniteleri ve ürün değerlendirme işletmeleri ile bölge çiftçisinin sosyal ve ekonomik gelir düzeyine katkıda bulunulması, kooperatif vasıtasıyla, veterinerlik hizmetleri, yem üretim ya da temini, bakım işlemleri, dağıtım ve pazarlama gibi masrafların da azalması hedeflenmektedir.

Bu doğrultuda örnek proje olarak, Çatalağıl Mahallesi'nde serbest dolaşım ve otlama için yeterli bir alan üzerine kurulacak olan ahırın yanında, kente çiğ süt sağlayacak bir işletmenin tesis edilmesi düşünülmektedir. Süt sağım, soğuk depolama tankları ve şişeleme ünitelerine ek olarak dağıtım yapacak bir adet frigorifik araç ile şişelenen sütler Nilüfer'de belirlenecek 2-3 noktaya süt taşınacaktır. Üretilen çiğ sütün şu anki 385.000 nüfusa sahip Nilüfer'de rağbet göreceği ve rahatlıkla tüketileceğini söyleyebiliriz. Çatalağıl Mahallemizde gerçekleştirilecek olan hayvan yetiştiriciliği, süt üretim ve dağıtımını için bir kooperatifin kurulması için gerekli hazırlıklar yapılmış olup, proje onaylandıktan sonra hayata geçirilecektir. Bu pilot projemizin başarılı olması halinde Nilüfer İlçemizdeki diğer kırsal mahallerimizde de bu işlemi yaymak mümkün olacaktır. Bu üretimlerden çıkacak hayvansal atıklar da şu anda fizibilite çalışmaları devam etmekte olan Biyogaz Üretim Tesisinin hammaddesini oluşturacaktır.

Söz konusu projenin, mülkiyeti Nilüfer Belediyesi'ne ait, alanı 8650 m² olan Çatalağıl Mahallesi 1127 sayılı parselde yapılmasına karar verilmiştir.

Bu nedenle, 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planında Diğer Tarım Alanı'nda bulunan 1127 parseline ilişkin olarak, E:0.50, Yençok:10.50 mt. yapılanma koşullu Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Büyükbaş Hayvancılık Tesisi) düzenlenmesi ve "1- Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı'nda idari bina, hayvan barınağı, bakıcı evi, ahır, yem ünitesi, sağımhane, su ve yem deposu, gübre ve slaj çukuru vb. yer alacaktır. 2- Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır. 3- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15.,16.,18. Madde hükümleri uygulanamaz. 3- 1127 parselde çekme mesafeleri serbesttir. 4- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır." şeklinde plan hükümlerinin eklenmesi yönünde 1/1000 Ölçekli Çatalağıl 1127 Parsel Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Resim 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı'nda idari bina, hayvan barınağı, bakıcı evi, ahır, yem ünitesi, sağımhane, su ve yem deposu, gübre ve slaj çukuru vb. yer alacaktır.
- 2- Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
- 3- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15.,16.,18. Madde hükümleri uygulanamaz.
- 4- 1127 parselde çekme mesafeleri serbesttir.
- 5- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.


Tahir YILMAZELI
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Md. V.

NİLÜFER BELEDİYESİ
PLANLAMA BÜROSUNCA
HAZIRLANMIŞTIR.

Üye
Pelin SEVGI

Üye
Fırat EMİROĞLU

02
Nilüfer Belediye Meclisinin
11 / 2016 tarih ve 1330 sayılı
kararı ile uygun görülmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince
23. / 12 / 2016. gün ve
2657 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep AÇIPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

