



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, RÜŞTİYE MAHALLESİ
107 ADA 118 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	4
2.4.1. Depremsellik.....	4
2.4.2. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	5
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	5
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	6
3. PLAN KARARLARI	6
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	6
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	7
3.3. PLAN KARARLARI	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	8

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan çalışmasında amaç; İnegöl İlçesi Kurşunlu Belediyesinin 03.06.2011 tarih ve 27 sayılı kararıyla onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planı kararları doğrultusunda 24.03.2014 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile faaliyete başlamış olan Rüştüye Mahallesi 107 ada, 118 parsel sayılı taşınmaz üzerinde halihazırda mevcut ve faal akaryakıt istasyonunun, Belediye Kanununun 80. Maddesine istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanmasıdır.

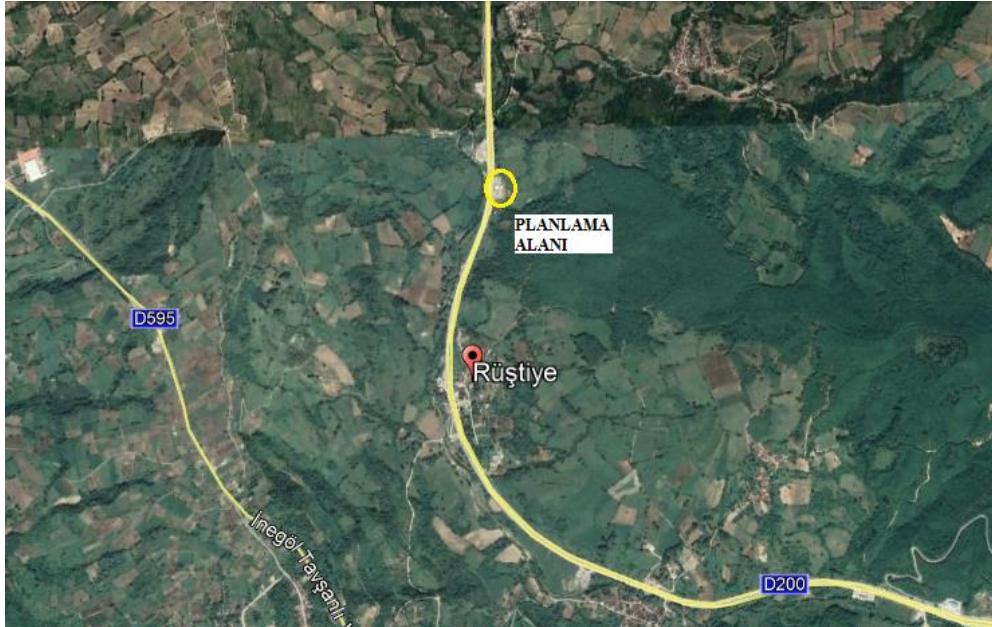
Plan çalışması; İnegöl İlçesi, Rüştüye Mahallesi, 107 ada, 118 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu 107 ada, 118 parsel, Bursa İli, İnegöl İlçesi, Rüştüye Mahallesi tapulama alanı içerisinde kalmaktadır. Parsel Bursa-Eskişehir Yolu (D200) üzerinde Bursa istikametinde yer almaktadır.

107 ada, 118 parsel Rüştüye Mahallesi yerleşik alanının kuzeyinde ve Rüştüye Mahallesi merkezine uzaklığı yaklaşık 1000 m'dir. Parsel İnegöl merkezine kuş uçuşu 17.5 km güneydoğusunda yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama alanının konumu (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu parsel İnegöl İlçesi, Rüştüye Mahallesiinde yer almaktadır. İnegöl İlçesi ile Rüştüye mahallesinin son 5 yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	İNEGÖL İLÇE		RÜŞTİYE MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2016	255032		67	
2017	257931	1.14	63	-5.97
2018	268155	3.96	85	34.92
2019	273933	2.15	96	12.94
2020	281384	2.72	94	-2.08

Tablo 1: Nüfus ve nüfus artış hızları (Kaynak: TÜİK)

İlçe ve mahalle bazında son 5 yılın nüfus ve nüfus artış hızları incelendiğinde ilçe nüfusunun artma eğiliminde olduğu, daha kırsal nitelikli yerleşme olan Rüştüye mahallesi nüfusunun, nüfusun çok az olması nedeniyle küçük artış ve azalmaların nüfus artış hızını büyük oranlara çıkarıp indirdiği görülmektedir.

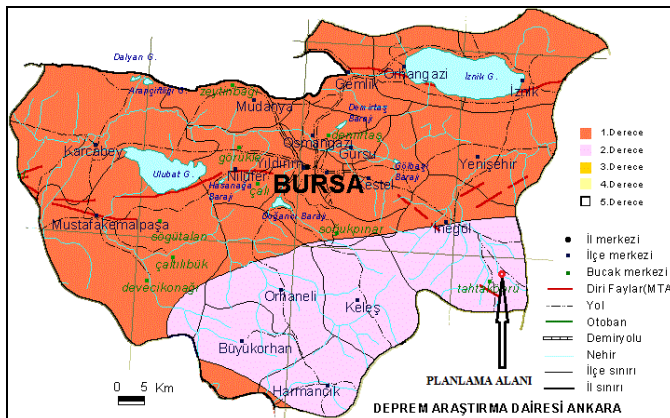
İnegöl ilçesinin ekonomisi ağırlıklı olarak ülke ve dünya ölçeğinde bilinen bir marka değer olarak mobilya üretimine dayalı sanayi başta olmak üzere tarım ve hizmetler sektörüne dayalıdır. Rüştüye Mahallesi'nin ekonomisi tarıma dayalıdır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plana konu parsel üzerinde herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır. Alanda halihazırda faal akaryakıt ve servis istasyonu yer almaktadır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Şekil 2: Deprem risk durumu

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem riski açısından 2. Derece riskli bölgede kalmaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

2.4.2.1. Eğim Durumu

Parselin bulunduğu bölgede batı yönünde azalan %15-20 arası eğim bulunmaktadır. Parselde mevcut akaryakıt ve servis istasyonu bulunmakta olup zemin hafredilmiş durumdadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Parselde bat yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup batı bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

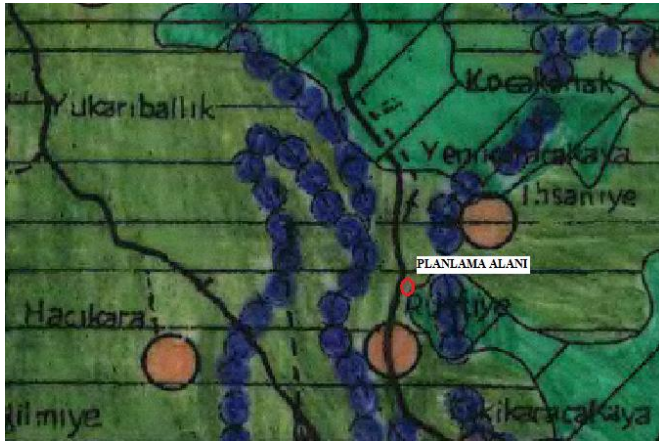
Rüştiye Mahallesi, 107 ada, 118 parsel üzerinde halihazırda mevcut ve faal akaryakıt ve servis istasyonu bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu Rüştiye Mahallesi 107 ada, 118 parsel özel mülkiyette olup parsel alanı 9070,78 m²’dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 3: 1/100000 ölçekli ÇDP örneği

Rüştiye Mahallesi 107 ada, 118 parsel 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında Tarım Alanları olarak tanımlı alanda kalmaktadır. Parselin batısından Bursa-Eskişehir Yolu geçmektedir.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

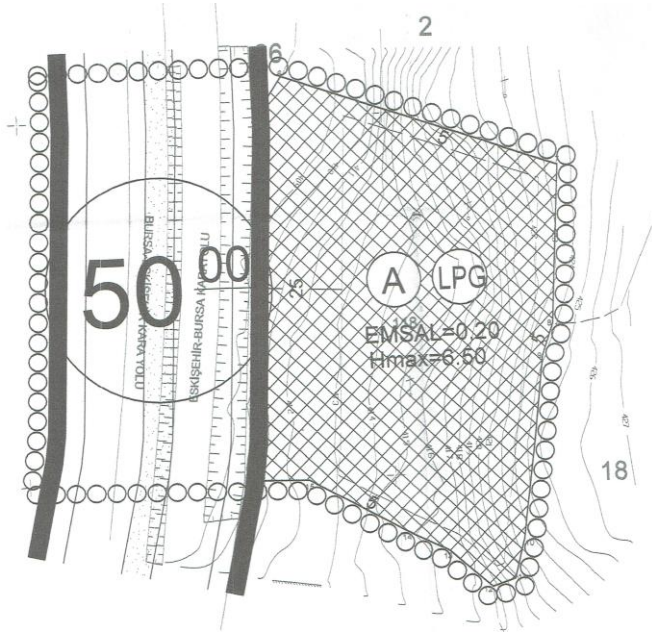
Planlamaya konu Rüştüye Mahallesi 107 ada, 118 parselin bulunduğu bölgede 1/25000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu 107 ada, 118 parselin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Rüştüye Mahallesi 107 ada, 118 parsel (E:68 parsel) İnegöl/Kurşunlu Belediye Meclisince 03.06.2011 tarih ve 27 sayılı kararıyla onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında akaryakıt ve LPG istasyonu alanı olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 4: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Alanda yapılanma koşulları $E=0.20$ ve $H_{max}=6.50$ m olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma sınırları karayolundan 25 m, komşu parsellerden 5 m'dir.

3. PLAN KARARLARI

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

5393 sayılı Belediye Kanununun 80. Maddesinde;

“Madde 80- Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir.” hükmü yer almaktadır.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Rüştiye Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için alınan kurum görüşleri aşağıdaki gibidir.

- Geçiş Yolu İzin Belgesi verilmesine ilişkin KGM 14. Bölge Müdürlüğü'nün 27.07.2011 tarih ve 23077 sayılı yazısında Geçiş Yolu İzin Belgesi verilmesinde sakınca yoktur denilmektedir.
- DSI 1. Bölge Müdürlüğü'nün 27.05.2011 tarih ve 190334 sayılı yazısında 1/25000 ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı hükümleri doğrultusunda plan yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- Bursa İl Çevre ve Orman Bölge Müdürlüğü, 24.05.2011 tarih ve 4223 sayılı yazısında ÇED gerekli değildir denilmektedir.
- İl Tarım Müdürlüğü'nün 24.05.2011 tarih ve 16110 sayılı yazısında "...parselin kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olması nedeniyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesinin 2. Bendi gereği, taahhütnamedeki şartlara bağlı kalınması kaydıyla talebiniz uygun görülmüştür" denmektedir.

Bilginize arz ederim.