

İÇİNDEKİLER

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 MERİ PLAN DURUMU	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Kararları.....	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9

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 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	9
---	---

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 1798 ada 3 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı 1 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde yapı bulunmamaktadır. Parsel mülkiyeti İnegöl Belediyesi'ne aittir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı Merkezi İş Alanı olarak tanımlanmıştır. Alanın çevresinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları bulunmaktadır.

1/5000 Ölçekli İnegöl Nazım İmar Planı'nda parsel Belediye Hizmet Alanı'nda kalmaktadır. Çevredeki konut alanları ve donatı alanlarının ticaret ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla mevcutta Belediye Hizmet Alanı olan parselin bir kısmının ticaret alanına dönüştürülmesi talep edilmiştir. Bu gibi sebeplerden dolayı nazım imar planı değişikliği önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Orhaniye Mahallesi'nde bulunan toplam yaklaşık 18151,75 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde eğitim alanı, konut alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Bursa-Eskişehir Yolu'nun güneybatısında, Mezbaa Sokak'ın batısında konumlanmıştır. Parsel Bursa-Eskişehir Yolu'nda giriş almaktadır. Planlama alanının konumu ve ulaşım ilişkileri talep edilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde düz ve düze yakın bir konuma sahiptir. Eğim %0-1 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden 281 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanının jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ektedir.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, herhangi bir kullanım bulunmamakta olup, boş alanda kalmaktadır. Alanın yakın çevresinde eğitim tesis alanı ve konut alanı gibi farklı kullanımlar da bulunmaktadır.

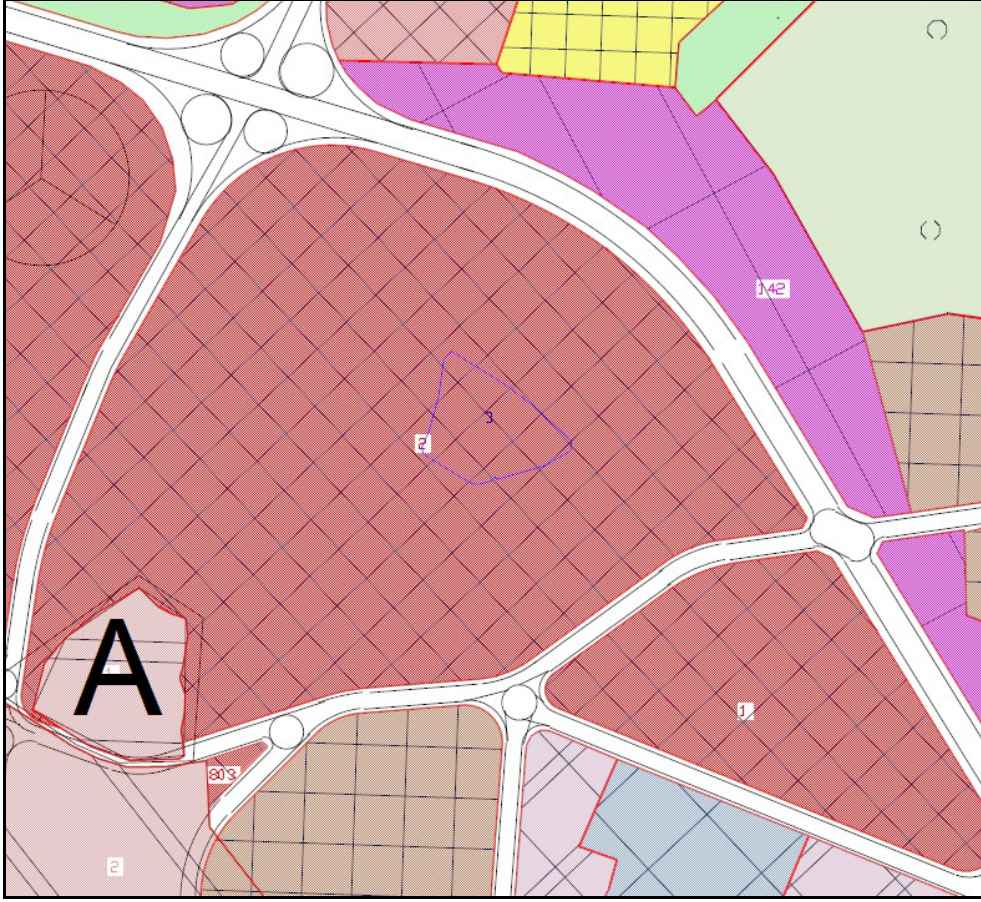
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1798 ada 3 parselden oluşmakta olup, tamamı İnegöl Belediyesi'nin mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 18151,75 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

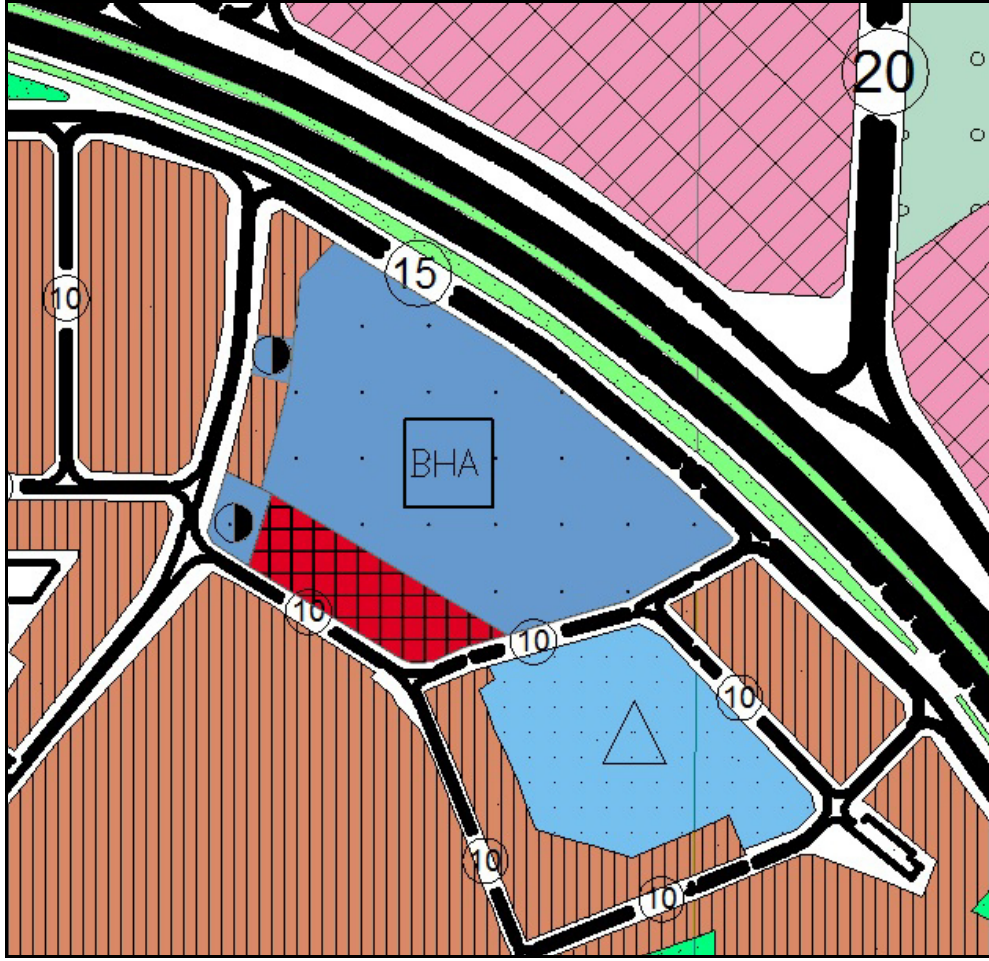
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Merkezi İş Alanı olarak tanımlanmıştır.



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

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

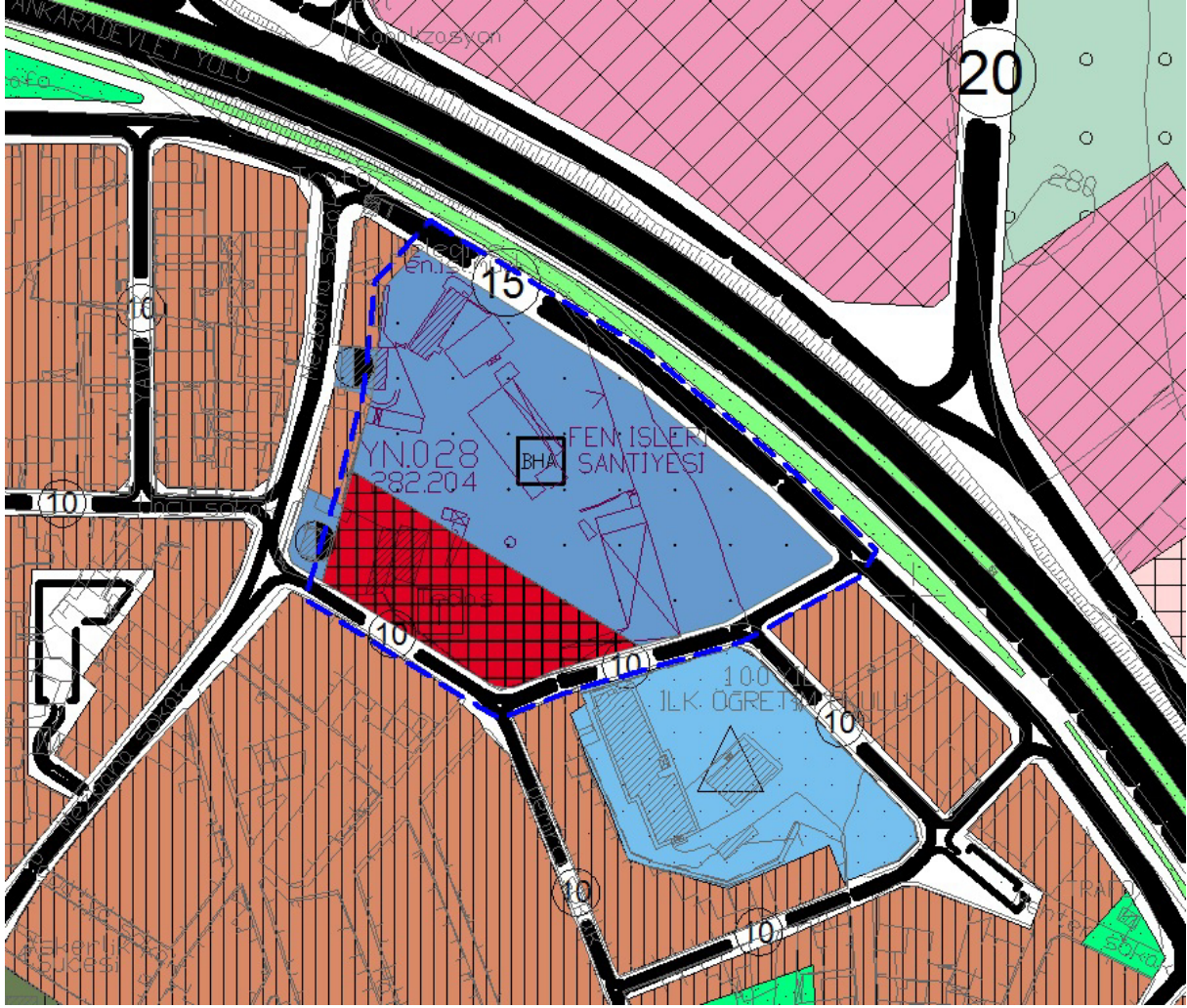
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Inegöl Nazım İmar Planında planlama alanı Belediye Hizmet Alanı'nda kalmaktadır.



Şekil 4:Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 19.04.2016 tarih ve 913 sayılı karar ile onaylanan
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Kararları

Bursa ili, İnegöl İlçesi, Orhaniye Mahallesi 1798 ada 3 sayılı parsel ile ilişkili 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı değişikliği ile mevcut Belediye Hizmet Alanı'nda kalan parselin bir kısmına Ticaret Alanı önerilmiş ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 19.04.2016 tarih ve 913 sayılı karar ile onaylanmıştır. Ancak söz konusu alana yapılan askı itirazı ile, yapılacak olan projeye uygun olmadığından dolayı sınırları revize edilmiştir.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiş, büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	18151,75	13929,72
Ticaret Alanı	-	4345,49

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları