

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı

BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, KARALAR MAHALLESİ 111 ADA 105 ve 68 PARSELLRE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN:
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../20..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	
<p style="text-align: center;">Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>	

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER	3
2.1. Planlama Alanının Konumu	3
2.2. Doğal Yapı Analizleri	4
2.2.1. Eğim Analizi	4
2.2.2. Eşyüksekti Analizi	5
2.2.3. Yöneliş Analizi.....	5
2.3. Mülkiyet Durumu	6
2.4. Jeolojik Yapı.....	7
3. Yürürlükteki Planlar	8
3.1. 1/100.000 Ölçekli 2030 Yılı Bursa İl Çevre Düzeni Planı	8
3.2. 1/125.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
4. Uygulama İmar Plan Teklifi.....	9
4.1. Konut Alanları	10
4.2. Eğitim Alanları	10
4.3. Sosyo-Kültürel Tesis alanı	10
4.4. Cami Alanları	10
4.5. Aile Sağlığı Merkezi	11
4.6. Belediye Hizmet Alanı.....	11
4.7. Teknik Altyapı Alanı	11
4.8. Açık ve Yeşil Alanlar.....	11
4.9. Nüfus Hesabı ve Alan Dağılımları	11
4.10.PLAN NOTLARI	12
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

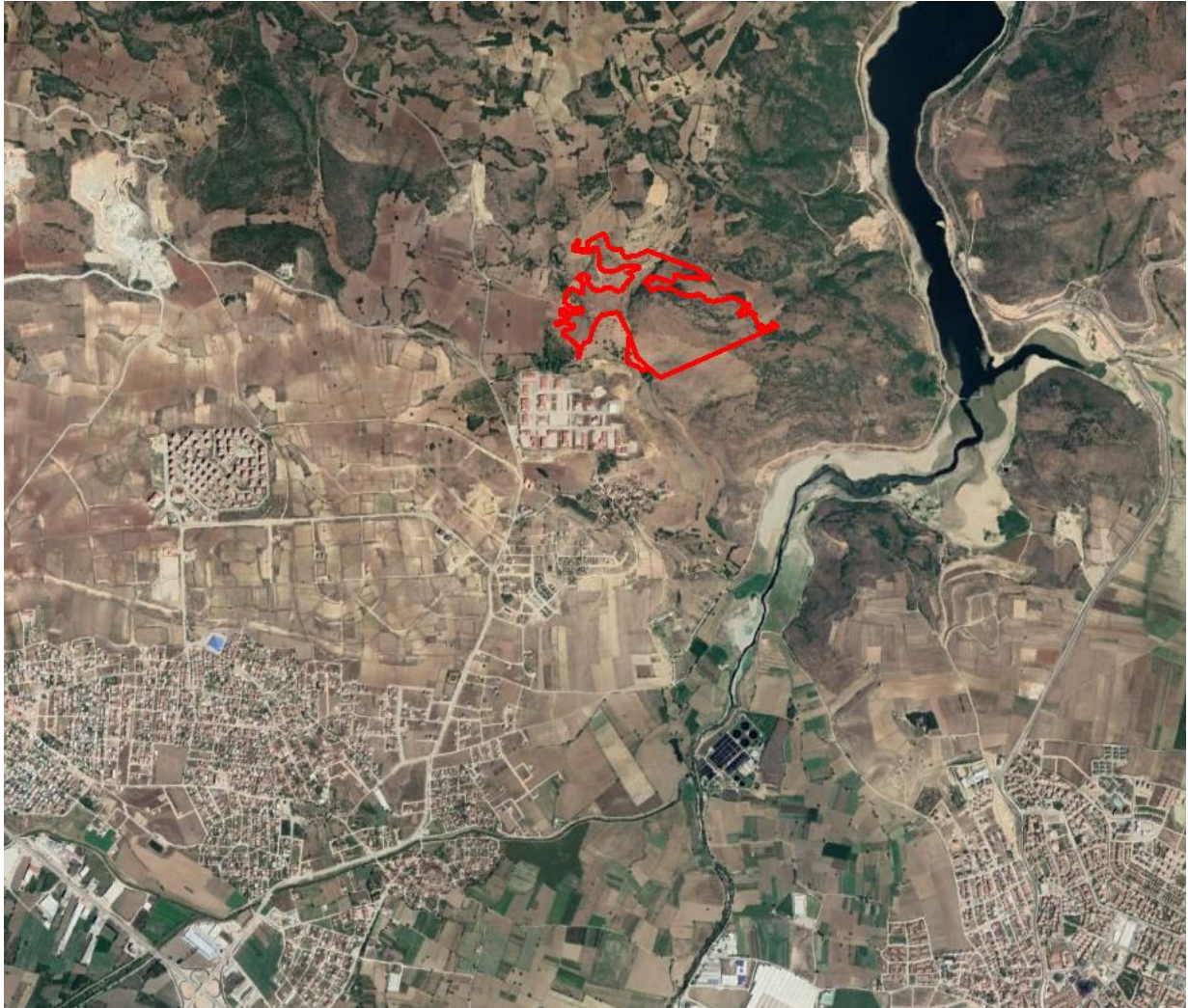
1. AMAÇ VE KAPSAM

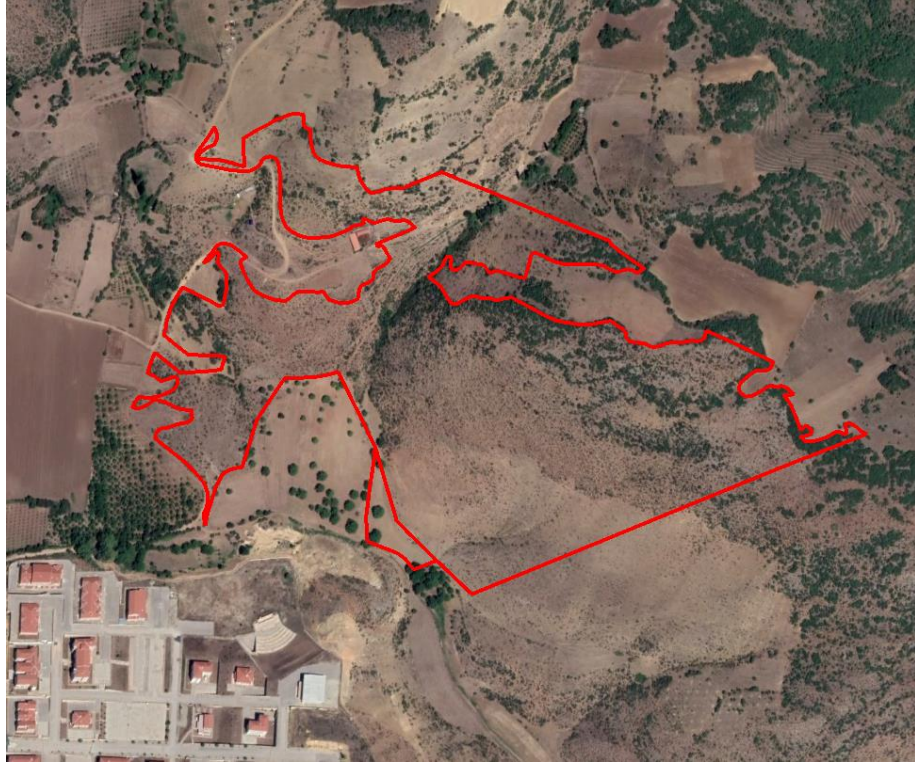
Planlama alanını oluşturan Bursa İli, İnegöl İlçesi, Karalar mahallesi 111 ada 105 sayılı parsel Toplu Konut İdaresinin 2020 yılı 100.000 konut hedefleri kapsamında İnegöl ilçesindeki konut talebinin karşılanması amacıyla uygun yer olarak seçilmiştir. Bu kapsamda 800 konutluk yerleşim oluşturulması hedefi doğrultusunda söz konusu parseli kapsayan yeni yerleşim ve çevre yapılaşmaların da ihtiyacını karşılayacak donatı alanları oluşturacak şekilde Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı hazırlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

2.1. Planlama Alanının Konumu

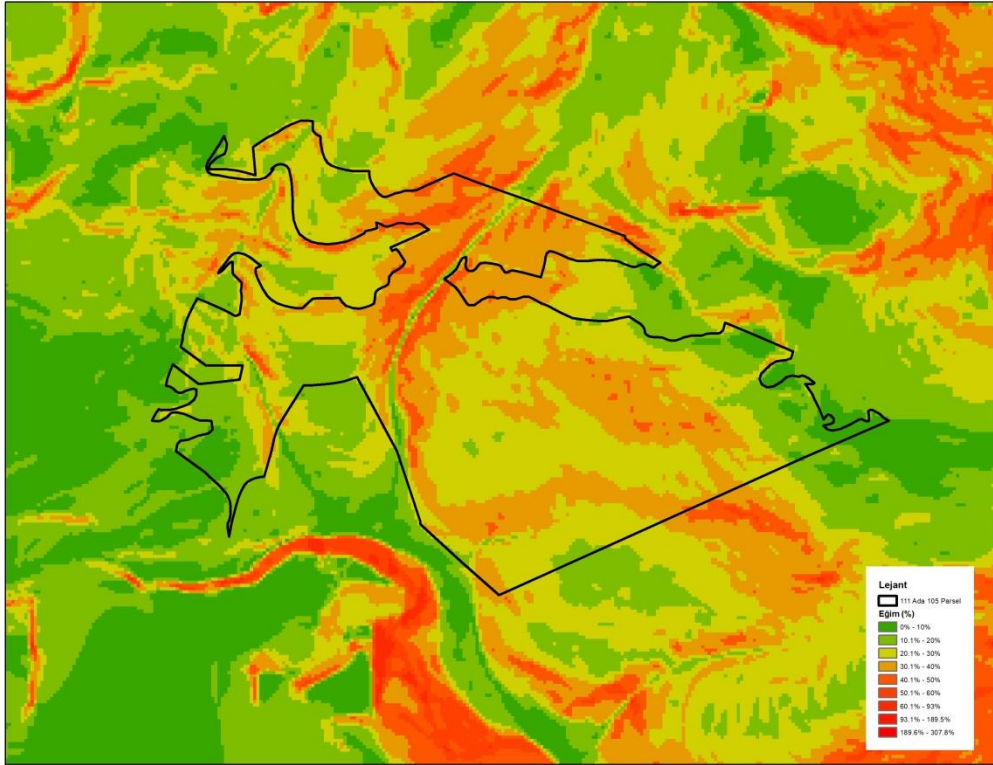
Planlama alanı, Bursa ili, İnegöl İlçesi, Karalar mahallesinde bulunan 111 ada 15 ve 68 parsel numaralı toplamda 345.557m² yüz ölçümlü taşınmaz kadastro parseline denk gelen alan Bursa ilinin doğu yakasında bulunmaktadır.





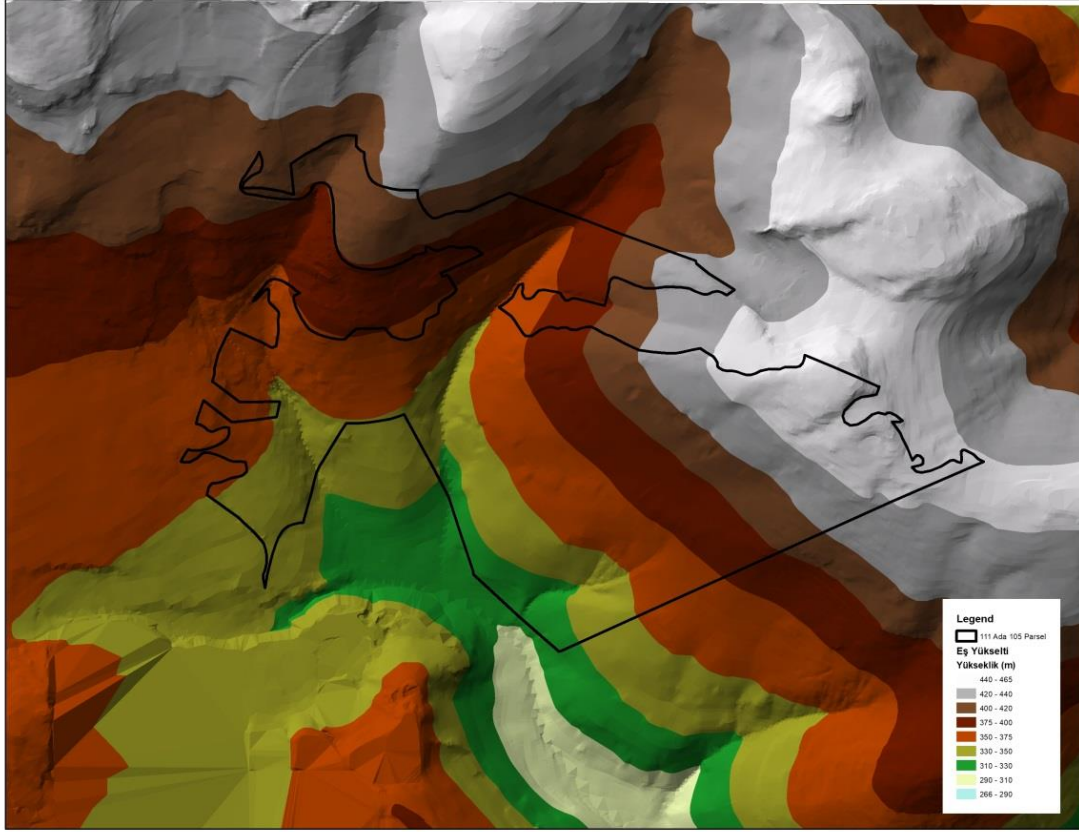
2.2. Doğal Yapı Analizleri

2.2.1. Eğim Analizi



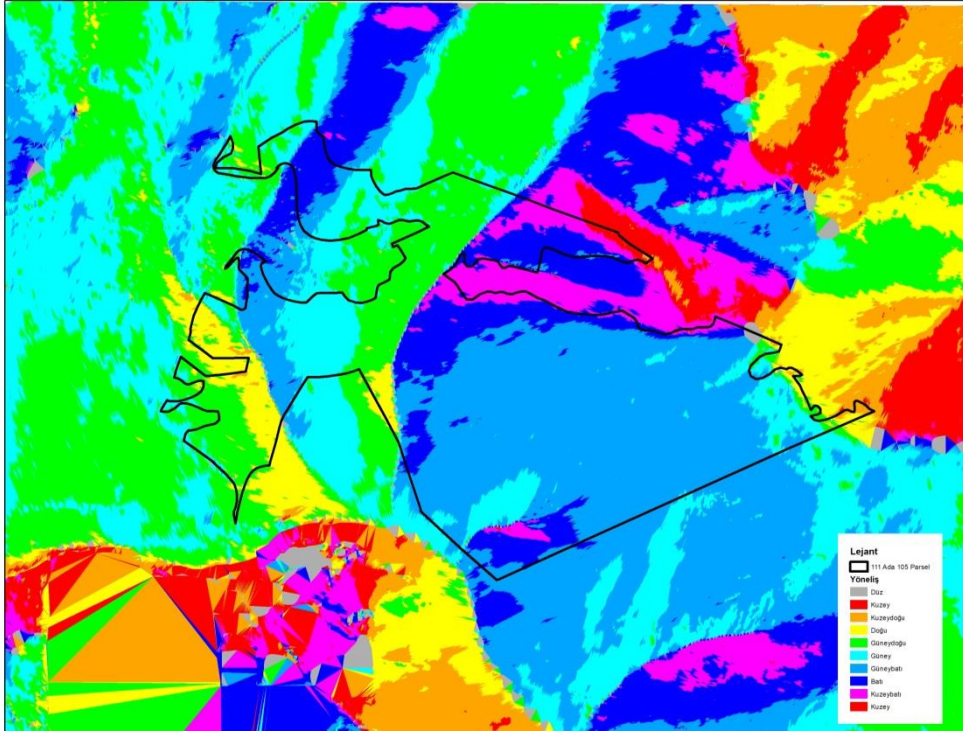
Alanda en fazla eğimin bulunduğu alan parselin orta kısmından geçen dere boyu çevresinde görülmektedir. Alanın geneli %20-30 eğim aralığında kalmaktadır.

2.2.2. Eşyüksehti Analizi



Alanın en düşük kotu 310-330 metre bandında kalmakta olup kuzey-doğu da kalan en yüksek kısım ise 420-440 metre bandında kalmaktadır.

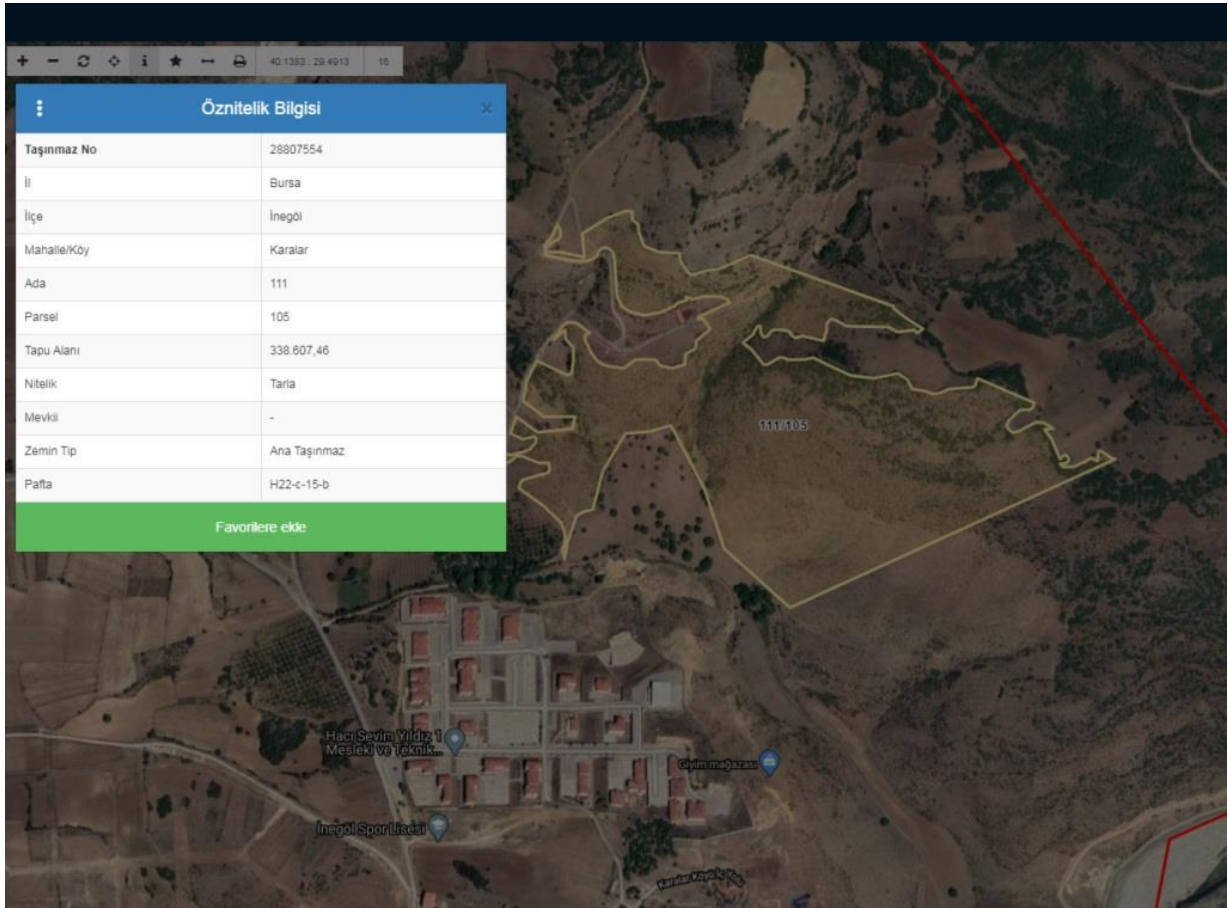
2.2.3. Yöneliş Analizi



Yöneliş analizinde alanın çoğunluğunun güney- güneybatı ve güneydoğu yönüne baktığı tespit edilmiştir.

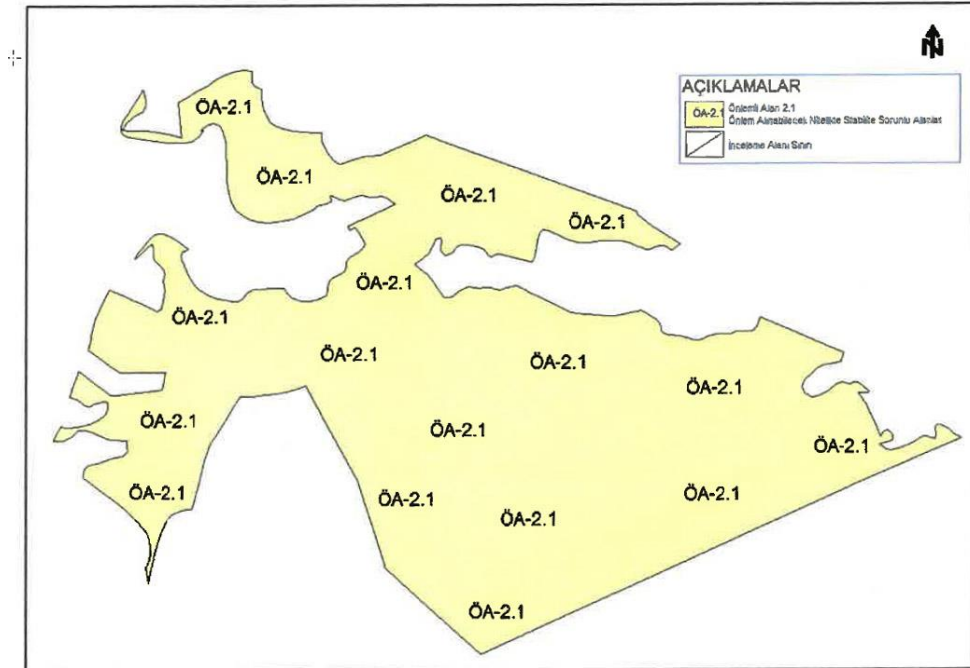
2.3. Mülkiyet Durumu

Toplam büyüklüğü 338.607 m2 olan, Bursa İli, İnegöl İlçesi, Karalar mahallesi 111 ada 105 parsel sayılı taşınmazın mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir. 68 Parselin devir işlemleri için gerekli başvurular yapılmıştır.



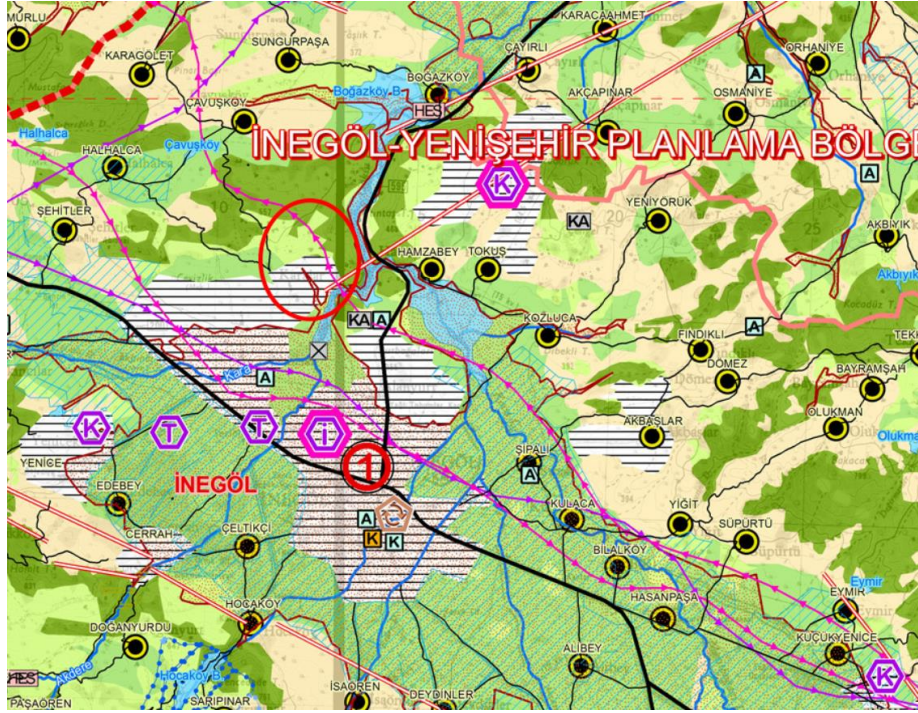
2.4. Jeolojik Yapı

Alanın tümüne ilişkin 2019 yılı onaylı İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt çalışması ve raporları mevcuttur. Hazırlanan yerleşime uygunluk haritasında alanın tamamının önlemleri alan 2.1 de kaldığı görülmektedir.



3. Yürürlükteki Planlar

3.1. 1/100.000 Ölçekli 2030 Yılı Bursa İl Çevre Düzeni Planı



Planlama Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen Kentsel Yerleşme Alanı, kısmen de tarım alanında kalmaktadır.

3.2. 1/125.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



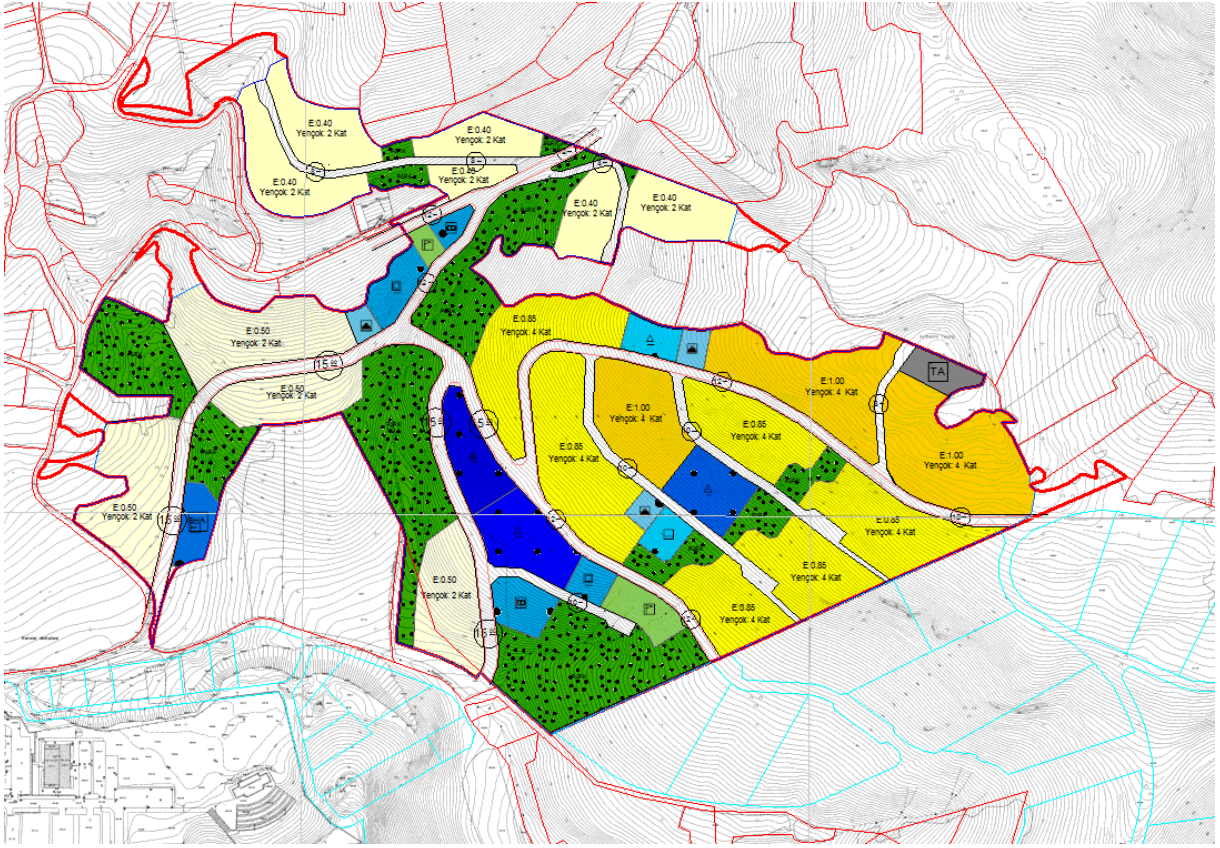
Planlama Alanı 1/25.000 İnegöl (Bursa) Nazım İmar Planında tarım alanında kalmaktadır.

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Planlama alanı 1/5000 ölçekli İnegöl Revizyon + İlave Nazım İmar Planında Bölge Parkı ve Diğer Tarım alanında kalmaktadır.

4. Uygulama İmar Plan Teklifi



Planlama alanının büyüklüğü yaklaşık olarak 329.900 m²'dir. Toplam tahsis alanı 172.107 m² olup oran %52'ye tekabül etmektedir.

4.1. Konut Alanları

Planda 32.064 m² **E:0.40** Yençok: 2 Kat, 39.876 m² **E:0.50** – Yençok:2 Kat, 71.029 m² **E:0.85**, Yençok: 4 kat ve 29.138 m² **E:1.00**, Yençok:4 kat olmak üzere toplamda 172.107 m² konut alanı ayrılmıştır.

4.2. Eğitim Alanları

Planlama alanında 5.027 m² İlkokul, 4955 m² ortaokul, 6612 m² lise ve 4000m² kreş alanı ayrılmıştır. Eğitim tesislerinin yer seçiminde yürüyüş mesafeleri göz önünde bulundurulmuştur.

4.3. Sosyo-Kültürel Tesis alanı

Alanda 2 parça halinde toplamda 5.252 m² olmak üzere Sosyo-Kültürel tesis alanı ayrılmıştır.

4.4. Cami Alanları

Planlama alanının 3 farklı noktasında toplamda 3066 m² alana sahip cami alanı ayrılmıştır. Cami alanları planlanırken boyut olarak daha küçük ama erişilebilirlik açısından daha dengeli planlama yapılmasına özen gösterilmiştir.

4.5. Aile Sağlığı Merkezi

Planlama alanının erişim açısından dengeli 2 farklı noktasında toplamda 4587 m² alana sahip aile sağlığı merkezleri planlanmıştır.

4.6. Belediye Hizmet Alanı

Alanın güney – batı girişinde toplamda 2749 m² alana sahip Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır.

4.7. Teknik Altyapı Alanı

Alanın kot olarak en yüksek noktalarından bir tanesine uygun işlerde kullanılması amacıyla 2468 m² alana sahip teknik altyapı alanı ayrılmıştır.

4.8. Açık ve Yeşil Alanlar

Alanın topoğrafik olarak fazla eğimli yerler, kuru dere yatakları, konut ve donatıların bağlantı noktaları gibi alanlarda toplamda 72.379 m² Açık ve Yeşil alan ayrılmıştır. Bu alanın 4149 m²'sini spor alanları oluşturmaktadır.

4.9. Nüfus Hesabı ve Alan Dağılımları

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m2)
KONUT 05	4	%5.68	39876.57
SPOR	2	%0.59	4149.53
TEKNİK	1	%0.35	2468.88
KONUT 04	6	%4.57	32064.6
İLKÖĞRETİM	1	%0.72	5027.33
LİSE	1	%0.94	6612.1
KONUT 100	3	%4.15	29138.89
KONUT085	7	%10.12	71029.77
SAĞLIK	2	%0.65	4587.19
KREŞ	2	%0.57	4000.43
ORTAOKUL	1	%0.71	4955.13
BHA	1	%0.39	2749.51
SOSYOKÜLTÜREL	2	%0.61	4252.81
CAMI	3	%0.44	3066.03
PARK	13	%9.72	68230.52

Alandaki konut alanlarının emsalleri ile çarpımlarından elde edilen emsal inşaat alanı hesabı üzerinden kişi başı 40 m² konut alanı varsayımı doğrultusunda alana yerleşmesi öngörülen nüfus yaklaşık 3200 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda alanın donatı ve yeşil alan oranları yönetmelik şartlarını fazlasıyla karşılamaktadır.

4.10. PLAN NOTLARI

- Bu plan; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütün olup, planın sınırı plan onama sınırırır.
- İmar planında ayrılan donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları vb. yapılabilir ve bu amaçla kullanılmak üzere ifraz edilebilir. bu alanlar emsale dâhil değildir.
- Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili mevzuat doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Konut alanları içerisinde yapı çekme mesafeleri dışında açık otopark yapılabilir.
- Konut alanlarında, emsal değerinin %5'ini ve yavaşok=5.50 m.yi geçmemek üzere bağımsız veya zemin katlarda ticari birimler yer alabilir
- Donatı alanlarında uygulama ilgili kamu kurum ve kuruluşu tarafından hazırlanarak, ilgili idaresince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
- Kültürel tesis alanında e=1.00 ve yavaşok=4kat olarak uygulama yapılacaktır.
- Cami alanında yapılaşma koşulu e=1.00 olmak üzere, cami ve külliyesi ile caminin mimarisine ve çevre yapılaşma koşullarına uygun olmak koşuluyla lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatları yapılabilir.
- Park alanlarına ilgili kurum görüşü doğrultusunda terfi istasyonu yapılabilir
- 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu hükümlerine uyulması zorunludur. bu kanunun 4. maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne bildirilmesi zorunludur.
- İnşaat safhalarında bölgede bulunan kuru derelerin mansap şartları korunacak, dere yataklarına herhangi bir inşaat malzemesi ve moloz dökülmeyecek, dere kesitini daraltıcı ve dere akışına engel olacak müdahaleler yapılmayacaktır.
- Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliğı, su kirliliğı kontrol yönetmeliğı v.b. yönetmelik hükümleri ile diğeri ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- İmar planında, plan notlarında ve plan raporunda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve meri imar yönetmeliğı hükümleri geçerlidir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **İnegöl Belediyesi:** Uygun görüş verilmiştir.
- **BOTAŞ:** Uygun görüş verilmiştir.
- **TEİAŞ:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Karayolları Genel Müdürlüğü:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Maden İşleri Genel Müdürlüğü:** Şevket Uslu Hafriyat maden alanı ile çakışma var, rapora göre hak kaybı olmadığı için sakınca yoktur. Ruhsat için başvurulması gerektiği bildirilmiştir.
- **Tarım İl Müdürlüğü:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Kültür Varlıkları Koruma Kurulu:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Bursa Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Milli Savunma Bakanlığı:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Devlet Demiryolları İşletmesi:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Bursa Gaz:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş:** Trafo yerlerinin tahsis edilmesi. Uygun görüş verilmiştir.
- **Bursa Sular İdaresi Genel Müdürlüğü:** DSİ görüşü alınması. Üst kotlarda yüksek yapıların bulunmaması.
- **Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:** Mevcut mevzuat ve yönetmeliklere uyulması.
- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü:** Uygun görüş verilmiştir.
- **Orman Genel Müdürlüğü:** Uygun görüş verilmiştir.