

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	6
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
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 5:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 6:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 8:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
--	---

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1140 ada 1 parsel ve çevresi ile Burhaniye Mahallesi, 1012 ada 3 numaralı parselin bir kısmını kapsamaktadır.

Söz konusu 1140 ada 1 numaralı parsel ve çevresinin mevcut durumuna bakıldığında boş olup, alan yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Parsel Sağlam Sokaktan giriş almaktadır. Ağırlıklı olarak konut alanları içerisinde yer almaktadır. 1012 ada 3 numaralı parselde mevcutta yapı bulunmaktadır. Alan yapılaşma sürecini ağırlıklı olarak tamamlamış olup, Gazi Osman Paşa Sokak'tan giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı'nda 1140 ada 1 parsel Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'nda, 1012 ada 3 numaralı parsel ise Kamu Alanı'nda kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda söz konusu parseller Yönetim Merkezi Alanı'nda kalmaktadır. Alanda bütüncül bir park alanı bulunmamakta olup, 1140 ada 1 parselin ve çevresindeki park ve otopark alanlarının bu amaca yönelik yeniden planlanması talep edilmektedir. 1012 ada 3 parselin yanında Üniversite alanı bulunmakta olup parselin bir kısmına üniversiteye hizmet vermek amacıyla Sosyal Tesis Alanı önerilmesi talep edilmektedir. 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, Kemalpaşa ve Burhaniye Mahallesi'nde bulunan planlama alanı toplam 35138,33 m² büyüklüğünde olup, 1140 ada 1 parsel Hocaköy Yolu Sokak'ın batısında konumlanmıştır. 1012 ada 3 numaralı parsel ise üniversite alanının batısında kalmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, İnegöl İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi'nde bulunan 1140 ada 1 parsel ulaşım güneyinden geçen Sağlam Sokak'tan sağlanırken, Burhaniye Mahallesi'nde

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanına ilişkin jeolojik etüt raporu ektedir.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

1140 ada 1 numaralı parsel ve park parsellerine ait planlama alanı, mevcutta boş alan olup yapılaşma bulunmamaktadır. Yakın çevresinde genel olarak konut kullanımı yoğundur. 1012 ada 3 numaralı parselde ise yapılaşma bulunmaktadır. Alan genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır. Çevresinde mevcutta üniversite alanı ve konut alanları bulunmaktadır.

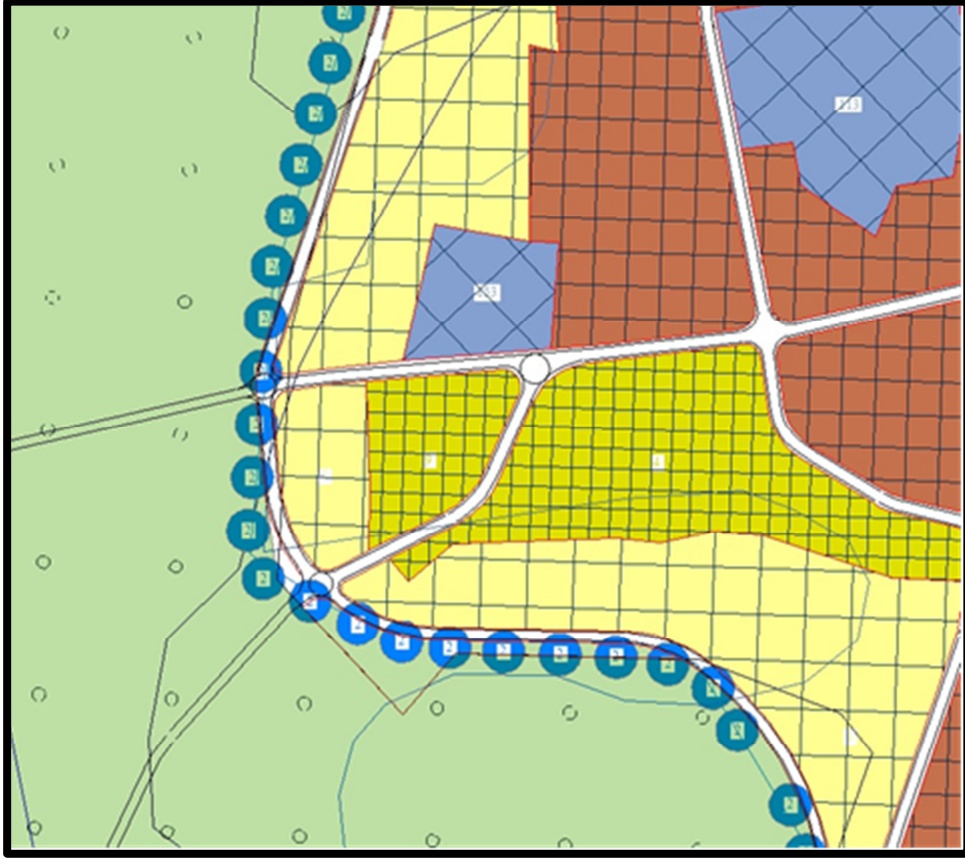
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanına ait 1140 ada 1 parsel sayılı alan, tamamı belediye mülkiyetindedir. Alan 1994,33 m²'dir. 1012 ada 3 numaralı parsel ise Maliye Hazinesi'ne ait olup alan toplamda 33144 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

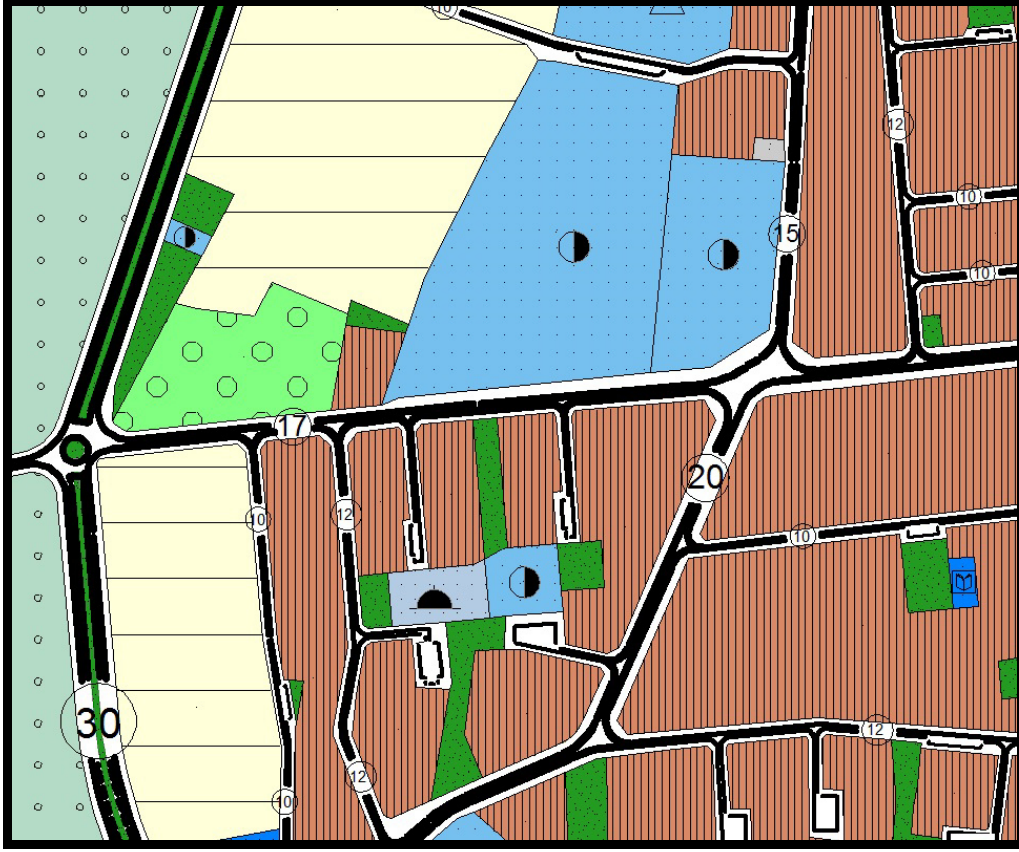
1140 ada 1 parsel numaralı planlama alanı 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planında Yüksek yoğunlukta öneri konut alanı olarak tanımlanmıştır. 1012 ada 3 parsel ise Kamu alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 2: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

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

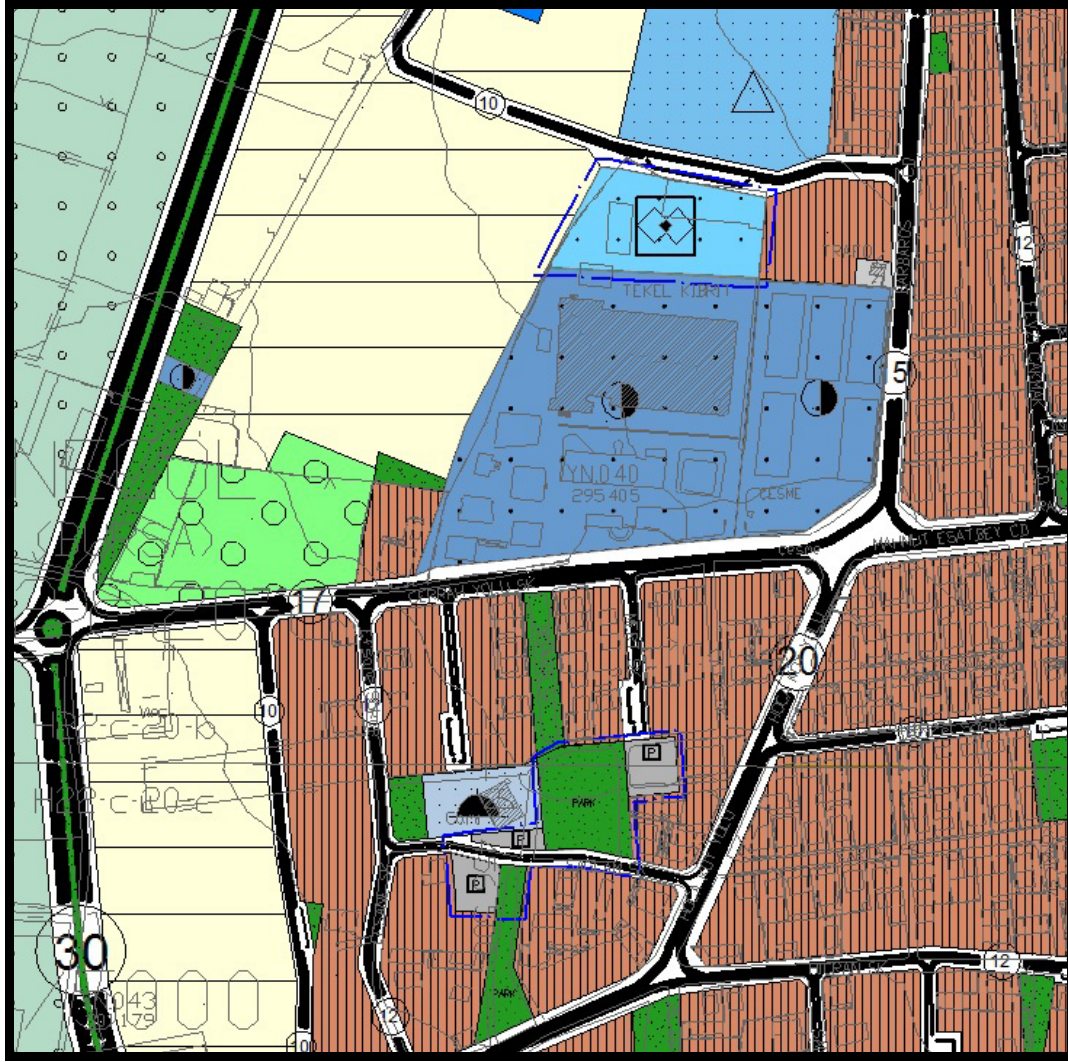
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Inegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda söz konusu parseller Yönetim Merkezi Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 3:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H22C20B-H22C20C pafta, 1140 ada 1 parsel ve çevresi ile Burhaniye Mahallesi 1012 ada 3 numaralı parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı değişikliği önerisi ile Yönetim Merkezleri Alanı olarak planlı olan 1140 ada 1 numaralı parselde kullanılabilirliğini artırması ve bütüncül olması amacıyla güneyindeki otopark alanı da dahil edilerek "Park ve Yeşil Alan" önerilmiş, doğusundaki ve güneyindeki park alanları ise " Genel Otopark " olarak planlanmıştır. Doğu ve batının bağlantısını sağlamak amacıyla 10 metrelik otoparka giden yollar birleştirilmiştir. 1012 ada 3 numaralı parselin bir kısmına ise Üniversite Alanı'na ve çevreye hizmet vermesi amacıyla Sosyal Tesis Alanı önerilmiştir.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Yönetim Merkezi Alanı	36609,57	27539,91
Sosyal Tesis Alanı	-	6545,42
Park ve Yeşil Alan	1991,36	3400,63
Genel Otopark	2363,57	2337,42
Yol alanı	-	1141,12
TOPLAM	40964,5	40964,5

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