

BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, BURHANIYE
MAHALLESİ, 533 ADA 3,4,5,14,16,17 PARSELLER,
534 ADA 11 PARSEL VE 535 ADA
2,3,4,5,6,7,8,9,10 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000
ÖLÇEKLİ İNEGÖL REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR
PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	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 3:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	9

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: 535 Ada Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: 535 Ada Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: 535 Ada Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4:533 Ada Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 5:533 Ada Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 6:533 Ada Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 533 ada 3,4,5,14,16,17 parseller, 534 ada 11 parsel ve 535 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10 numaralı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı 16 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 3 adet 4 katlı, 12 adet 3 katlı yapı bulunmakta ve batısından 22 metrelik taşıt yolu (Mimar Sinan Caddesi) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parsellerin çeperinde ise konut alanı, Sağlık Alanı ve Ağaçlandırılacak alan (mezarlık) mevcuttur.

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ile "Sağlık Alanı" planlı olan 533 ada 3,4,5,14,16,17 parseller, 534 ada 11 parsel ve 535 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10 parsellerde deprem riski taşımakta olan 15 adet konut bloğu yer almakta olup bu parseller üzerinde kentsel dönüşüm çalışması yapılmak istenmektedir. Bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi ve mevzuatta yaşanan değişiklikler doğrultusunda bu parselde plan tadilatı yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu sebeple; bahsedilen gerekçeler doğrultusunda planlama alanının konut alanından ticaret ve konut alanına dönüşmesi öngörülmüştür.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Burhaniye Mahallesinde bulunan yaklaşık 13054,91 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmakta olup bunun dışında yeşil alanlar ve sağlık alanı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Burhaniye Mahallesinde bulunan 22 m.'lik Mimar Sinan Caddesi'nden giriş almakta olup bu cadde bölgenin ana toplayıcı aksıdır. Parsellerin kuzeyinden Park Caddesi, güneyinden ise Fidanlık Sokak geçmektedir. Parselin giriş aldığı aks, değişiklik istenen fonksiyon için yeterli genişliklerde olup, parselin ticaret ve konut alanı fonksiyonuna dönüşmesini 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 az eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan, düze yakın bir alanda bulunmaktadır.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden 289m yüksekliktedir.

3.3. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup çevresinde konut alanı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları ile sağlık alanı, spor alanı mevcuttur. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parselin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, konut ve ticaret alanı olmasına uygun bir yapıdadır.



Fotoğraf 1: 535 Ada Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: 535 Ada Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: 535 Ada Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 5: 533 Ada Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 4: 533 Ada Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 6: 533 Ada Planlama Alanının Görünüşü-3

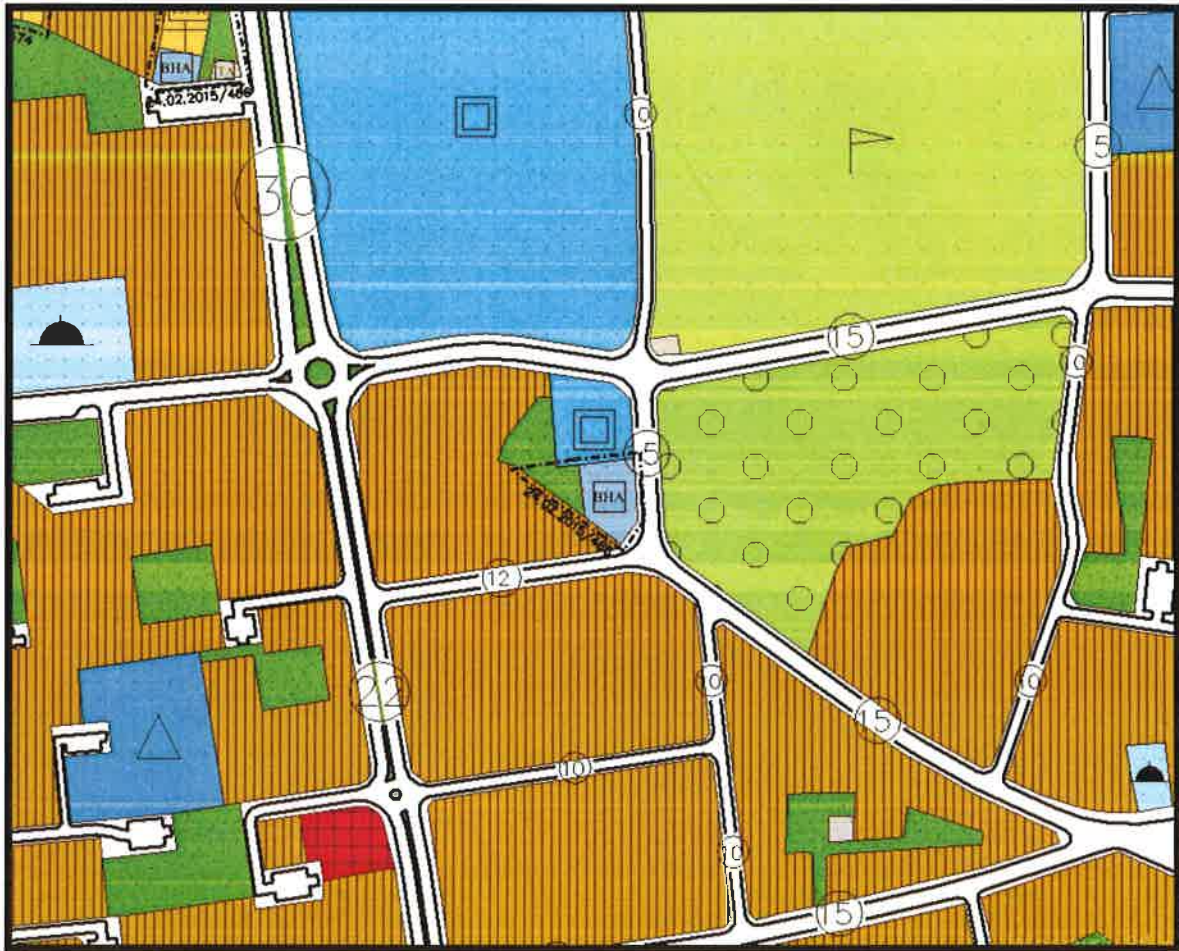
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 533 ada 3,4,5,14,16,17 parseller, 534 ada 11 parsel ve 535 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10 sayılı parseller olmak üzere 16 parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 13054,91 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı'dır.



Şekil 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	12023,58
Sağlık Alanı	2096,41
Park Alanı	1395,14

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

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Burhaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22C20B pafta, 533 ada 3,4,5,14,16,17 parseller, 534 ada 11 parsel ve 535 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı Değişikliği' nde konut alanı olarak planlanmış parsellerin ticaret-konut alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür. Yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmasının alan olarak kullanılabilirliğini artırmak amacıyla ticaret-konut alanı önerilen adada düzenleme yapılmıştır. Park ve Sağlık Alanı ise bu öneriye göre yeniden düzenlenmiştir.

Öngörülen plan değişikliği bölgedeki kullanım tercihlerinin ve ihtiyaçların değişmesi, mevzuatlarda yaşanan değişimler ve kentsel dönüşüm için tetikleyici bir mekanizma oluşturmak adına konut alanından konut ve ticaret alanına değişimi içermektedir. Alan çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanının karma kullanımı mevcut olup, bölge bu yönde gelişim göstermektedir. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının konut fonksiyonu konut ve ticaret alanına dönüştürülmüştür, alan büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Fonksiyon büyüklükleri arasındaki farklar ölçekler arası çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır. Bu durumda alan büyüklükleri incelendiğinde mevcutta 2096,41 m² olan Sağlık Alanı 2137,65 m² olarak değişmiştir. Alt ölçekte alan büyüklükleri eşitliği sağlanmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	12023,58	-
Ticaret-Konut	-	11414,72
Park Alanı	928,22	1239,61
Sağlık Alanı	-	41,24

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları