

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 1/1000
ÖLÇEKLİ İNEGÖL REVİZYON+İLAVE UYGULAMA
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
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 6:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	8
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

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 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 Ağaçalandırılacak alan (mezarlık) mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Sağlık Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı'nda 533 ada ve 535 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10 numaralı parseller konut alanı olup Blok Nizam 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin bulunduğu bölgenin, hemen hemen tamamı yapılaşmıştır. Bölgedeki yapıların büyük bir bölümü deprem yönetmeliği öncesi olup bölge bu açıdan risk taşımaktadır. Bu parselde bulunan yapılar da ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir. Parseldeki 1.20 emsal büyüklüğü ve 3 kat olan imar koşulu alanda dönüşüm için içerisinde yer alacak konutların büyüklük ve cephe yönelişi açısından yeniden yapılanması mümkün olamamaktadır. Ayrıca bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi ve mevzuatta yaşanan değişiklikler doğrultusunda planlama alanında fonksiyon değişikliği de gerekmektedir. Bu nedenlerle parsel içerisinde emsal değerinin 1.20'den 1.70'e ve yüksekliğin 9.50'den Yençok:18.50'ye çıkarılması, parselin konut ve ticaret alanı olması, zemin katta ticaret kullanımı yer alması ve TAKS değerinin 0.50 olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Burhaniye Mahallesi'nde 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 Mahallesi'nde 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

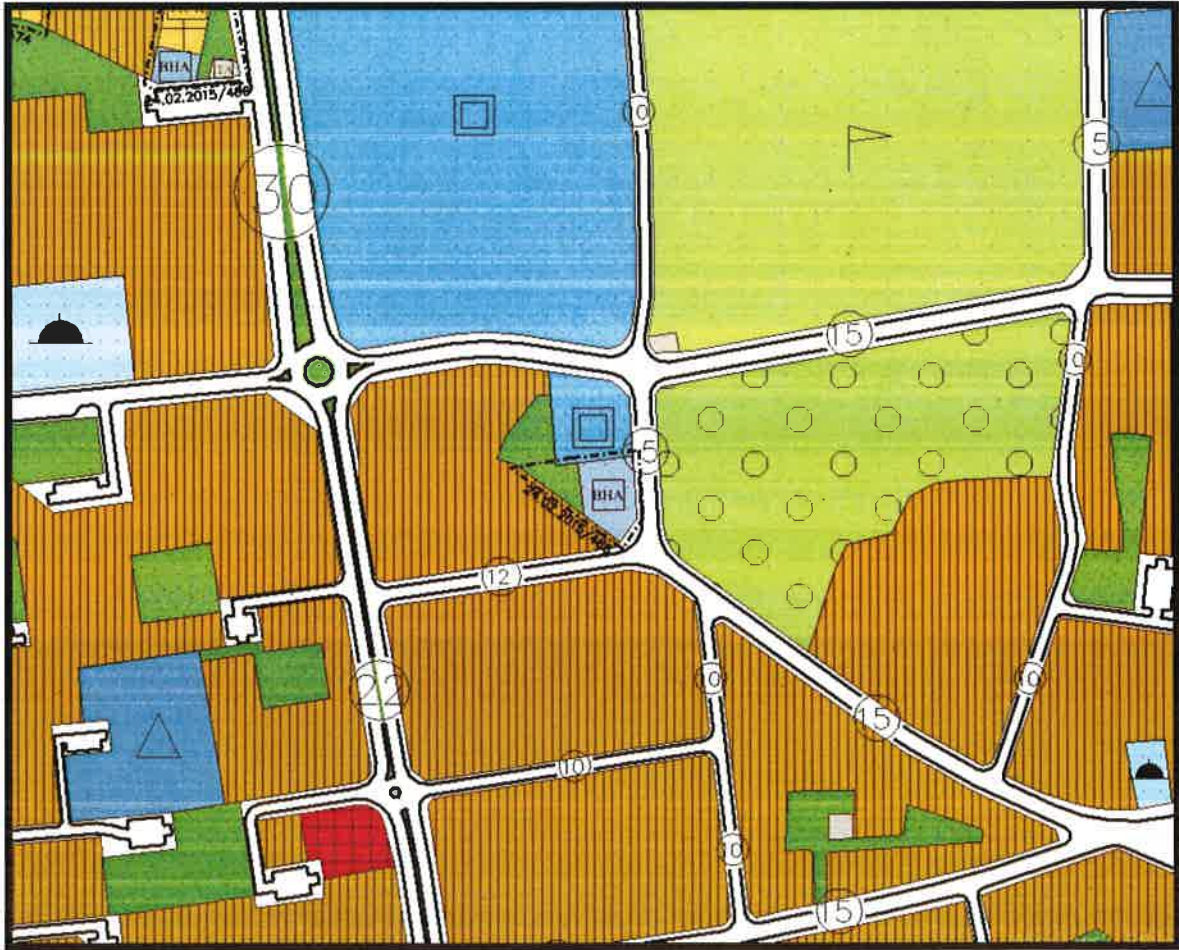
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

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, Park ve Yeşil Alan, Sağlık Alanı olarak planlıdır.

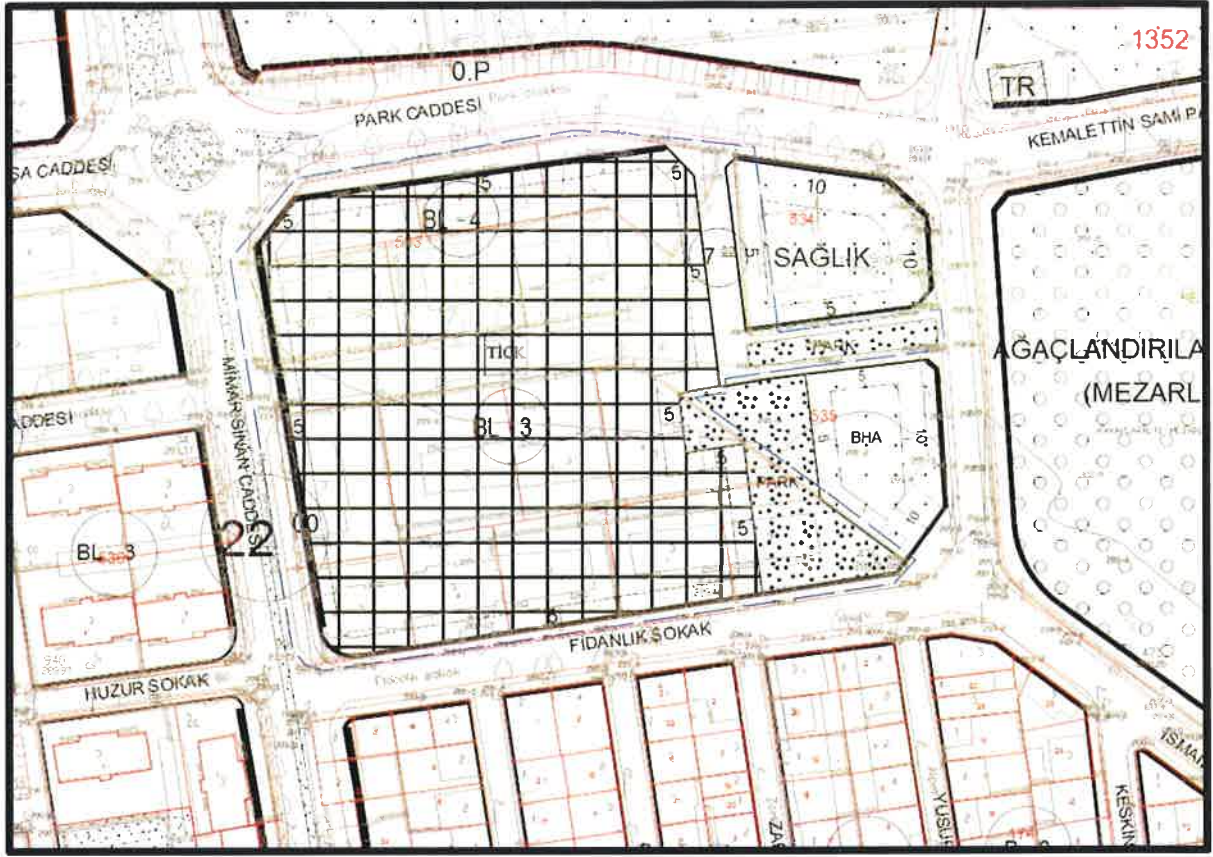


Şekil 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Burhaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22C20B3C 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 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde 0.50 emsal artışına gidilmiştir. Parsel içerisinde 3 adet 4 katlı, 12 adet 3 katlı deprem yönetmeliği açısından risk taşımakta olan, fiziki durumu kötü yapılar mevcuttur. Bu parselde bulunan yapılar için ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak yapılacak yeniden inşa ile bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir. Parsel içerisinde emsal değerinin 1.20'den 1.70'e ve kat yüksekliğinin 9.50'den Yençok:18.50'ye çıkarılması, parselin ticaret-konut alanı alanı olması, TAKS değerinin 0.50 olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir. Parselde gerçekleştirilen plan değişikliğinde yapılan emsal artışı yapı yoğunluğunu arttırıcı olmakla beraber parselde ticaret fonksiyonunun da eklenmesi sebebiyle yapılan emsal artışı ticaret için kullanılacağı için nüfus artışı getirmeyecektir. Bu artış ile beraber yapıların dönüşümü sağlanarak güvenli ve sağlıklı bir fiziki yapı ortaya çıkacak, sağlıklı bir çevre edinilecektir.

Bölge günümüzde giderek gelişim göstermekte ve merkezi hale gelmekte, sosyal profilin ve mekanı kullananların değişimi ile birlikte kullanımların ve ihtiyaçların değişimi söz konusudur. Bu nedenle bölgede ticaret fonksiyonuna yönelik ihtiyaç yoğunlaşmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile birlikte hem bölgedeki ihtiyaçlar karşılanmakta hem de kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilmektedir. Parselin bulunduğu alan fiziki altyapı açısından (yol genişlikleri, otopark alanları, kentsel açık alanlar, yapı yükseklikleri ve silüet vb.) hem konut ve ticaret fonksiyonu içermeye, hem de yükseklik ve yapı yoğunluğu artışına uygundur.



Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının konut fonksiyonu konut ve ticaret alanına dönüştürülmüştür, alan büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	10976,88	-
Ticaret-Konut	-	11427,73
Park Alanı	237,63	1048,18
Sağlık Tesisi Alanı	-	84,78

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

- 1) Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E:1.70, Taks:0.50, Yençok:18,50m olarak uygulanacaktır.
- 2) Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'unu geçemez.
- 3) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin çatılarla ilgili 7.11.1 maddesi aranmaz.
- 4) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.