

YENİCEKÖY (BURSA) NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU; 283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, 283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında söz konusu alan “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. Söz konusu parsellerin malikleri parsellerinin zemin katında zorunlu olarak yapılması gereken ticaret fonksiyonunun kaldırılarak zemin katta da konut kullanımı yapılabilmesi için İnegöl Belediyesine talepte bulunmuşlardır.

İlgili talep doğrultusunda ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Yenice (Bursa) Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Şehitler Mahallesi; 197 Ada, 1 Nolu Parsel Bursa-Eskişehir (E90) Karayolunun kuzeyinde, Orkide Caddenin batısında, Akhisar Mahallesi, 480-481 Ada, 4-2 Nolu Parseller Bursa-Eskişehir (E90) Karayolunun kuzeyinde, Akhisar Mahallesi 552 Ada, 1-2-3 Nolu Parseller Bursa-Eskişehir (E90) Karayolunun kuzeyinde, Atatürk Caddesinin güneyinde, 578 Ada, 4 Nolu Parsel Atatürk Caddesinin kuzeyinde konumlanmış olup, 19.Sokağa cephelidir.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu



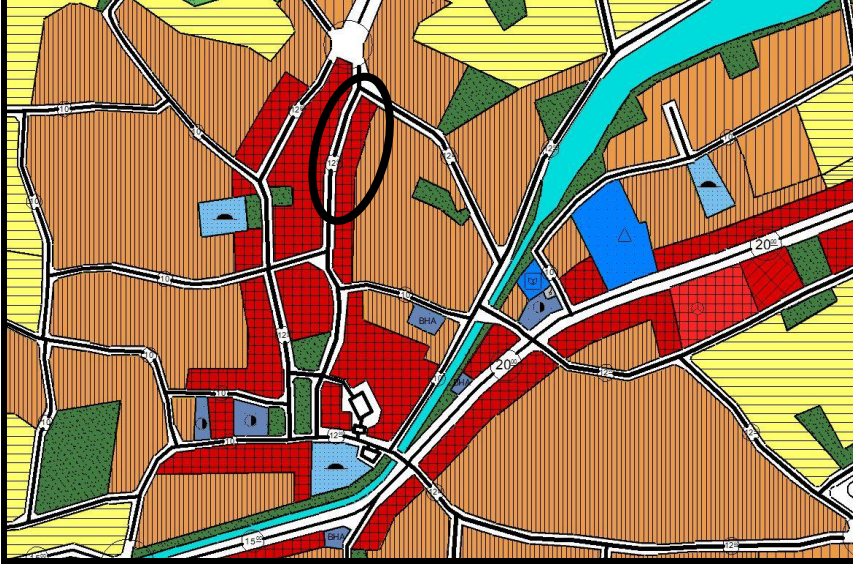
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır.

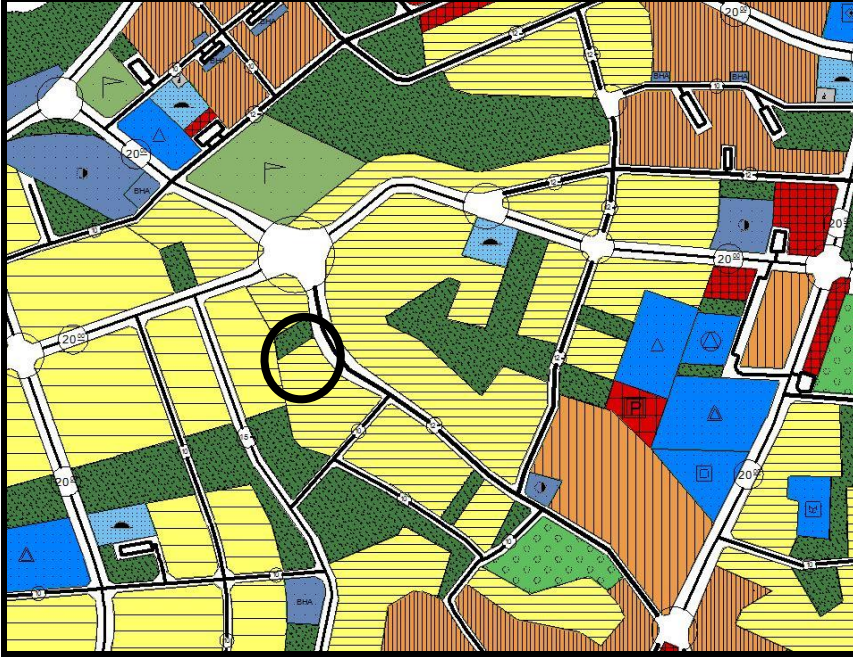
283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; “Ticaret Alanı” olarak planlanmış olup, zemin katta zorunlu olarak ticaret fonksiyonu, üst katlarda da konut

kullanımı yer alacaktır. 530 Ada kuzeyindeki alan ise Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği-283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 Nolu Parsellerin Bulunduğu Alan



Şekil 3: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği-530 Ada Kuzeyi



GEREKÇE

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, 283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 Nolu Parsel malikleri parsellerinin zemin katında zorunlu olarak yapılması gereken ticaret fonksiyonunun kaldırılarak zemin katta da konut kullanımı yapılabilmesi için İnegöl Belediyesine talepte bulunmuşlardır.

Söz konusu talep üzerine yapılan incelemelerde;

Onaylı 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonunda “Ticaret Alanı” olarak planlanmış olduğu, ancak 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği öncesindeki yönetmelik kapsamında planlar hazırlandığından Ticaret

Alanı olarak tanımlı alanlarda zemin katta ticaret yapılması zorunlu olduğu, üst katlarda da konut kullanımı yer alabileceğinden alanda sadece zemin kat kullanımlarının ticaret olarak tanımlı olduğu,

Bölgede yeterli miktarda ticaret fonksiyonun yer aldığı ve ticari birimlere ihtiyaç duyulmadığı,

530 Adanın kuzeyindeki alan ise herhangi bir mülkiyete konu olmadığı halde Orta Yoğunlukta Gelişme

Konut Alanı olarak planlanmış olduğu,

Tespit olunmuştur.

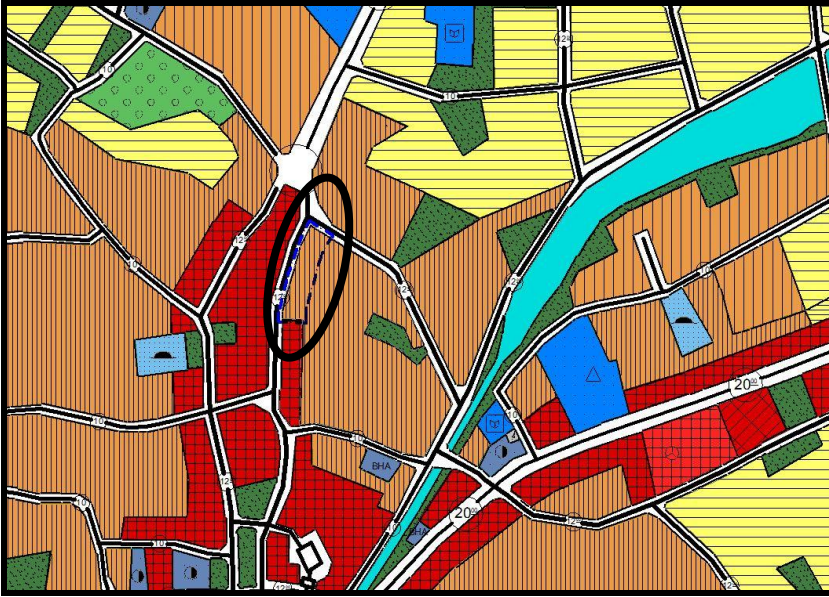
İlgili talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

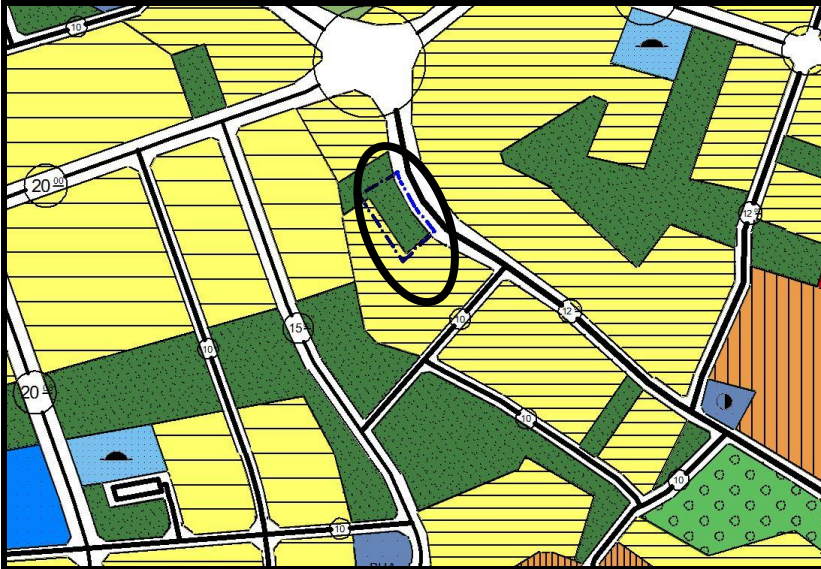
Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, 283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisi ile 283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 Nolu Parsellerin bulunduğu alan “Mevcut Konut Alanı” olarak planlanmıştır. 530 Adanın kuzeyindeki alan herhangi bir mülkiyete konu olmadığından Gelişme Konut Alanından çıkarılarak “Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır.

Şekil 4: Plan Değişikliği Önerisi-283-286-4533-4534-4676-4677-5158-5159 Nolu Parsellerin Bulunduğu Alan



Şekil 5: Plan Değişikliği Önerisi -530 Ada Kuzeyi



Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu Karşılaştırması

Kullanım	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Ticaret Alanı	2.038,15	0,00	-2.038,15
Gelişme Konut Alanı	1.295,02	0,00	-1.295,02
Mevcut Konut Alanı	0,00	2.038,15	+2.038,15
Park ve Yeşil Alan	0,00	1.295,02	+1.295,02
Toplam Alan	3.333,17	3.333,17	0,00

Plan değişikliği önerisi ile plan genelinde artan konut alanı toplam 743,13 m²'dir. Mevcut konut alanı yoğunluk olarak yüksek yoğunluk olarak belirtildiğinden 400 kişi/ha kabul edildiğinde plan genelinde artan kişi sayısı 30 kişidir. 30 kişinin ihtiyacı olan Park Alanı ise 300 m² olup, plan değişikliği 1.295,02 m² Park Alanı planlanarak ihtiyacın fazlası sağlanmıştır.

Plan değişikliği önerisi plan bütününde sosyal ve teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.