

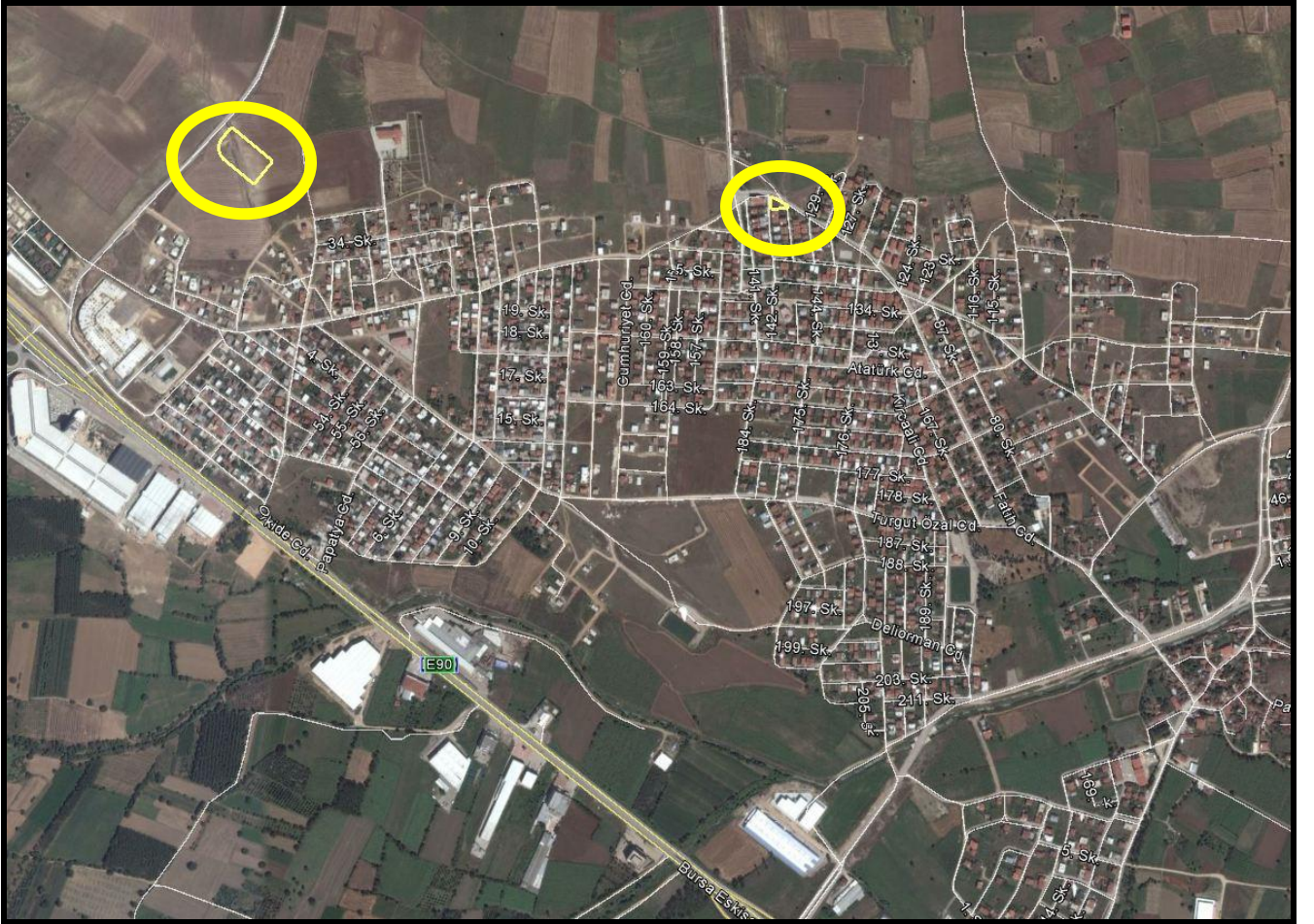
İNEGÖL REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI; 198-646 ADA, 1-1 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, 198-646 Ada, 1-1 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.04.2017 tarih ve 1204 sayılı yazısında söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda gerekli incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Şehitler Mahallesi; 198 Ada, 1 Nolu Parsel Bursa-Eskişehir (E90) Karayolunun yaklaşık olarak 580 metre kuzeyinde, Akhisar Mahallesi, 646 Ada, 1 Nolu Parsel Bursa-Eskişehir (E90) Karayolunun kuzeyinde konumlanmış olup, Fatih Caddesine cephelidir.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu

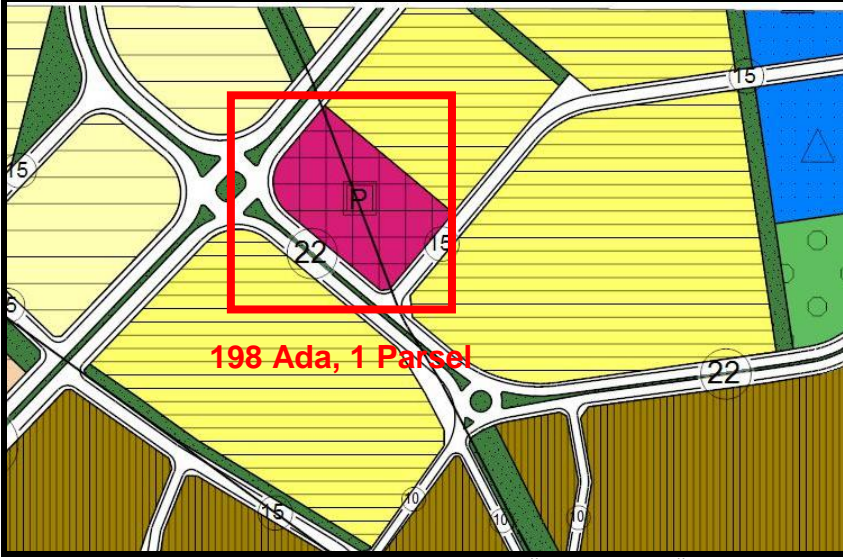


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

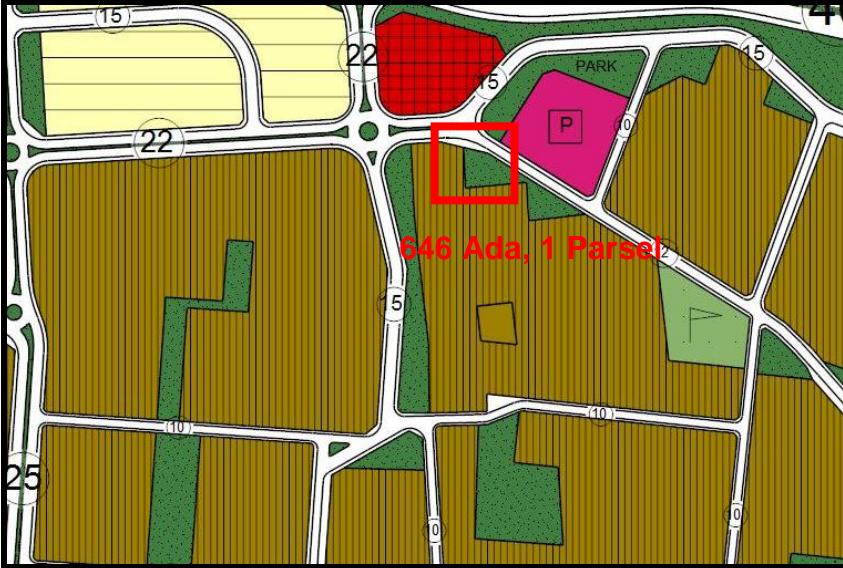
Plan değişikliğine konu 198-646 Ada, 1-1 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parseller, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında; 198 Ada, 1 Nolu Parsel “Pazar Alanı”, 646 Ada, 1 Nolu Parsel “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: 198 Ada, 1 Nolu Parsel Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



Şekil 3: 646 Ada, 1 Nolu Parsel Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, İnegöl İlçesi, 198-646 Ada, 1-1 Nolu Parseller İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.04.2017 tarih ve 1204 sayılı yazısında 646 Ada, 1 Nolu Parselin konut alanı olarak plan değişikliği yapılması talep edilmiştir

İlgili talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

Söz konusu parseller, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında;

198 Ada, 1 Nolu Parsel “Pazar Alanı”, 646 Ada, 1 Nolu Parsel “Park Alanı” olarak planlanmış olduğu,

İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.04.2017 tarih ve 1204 sayılı yazısında 646 Ada, 1 Nolu Parselin konut alanı olarak plan değişikliği yapılması talep edildiği,

Tespit olunmuştur.

İlgili talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

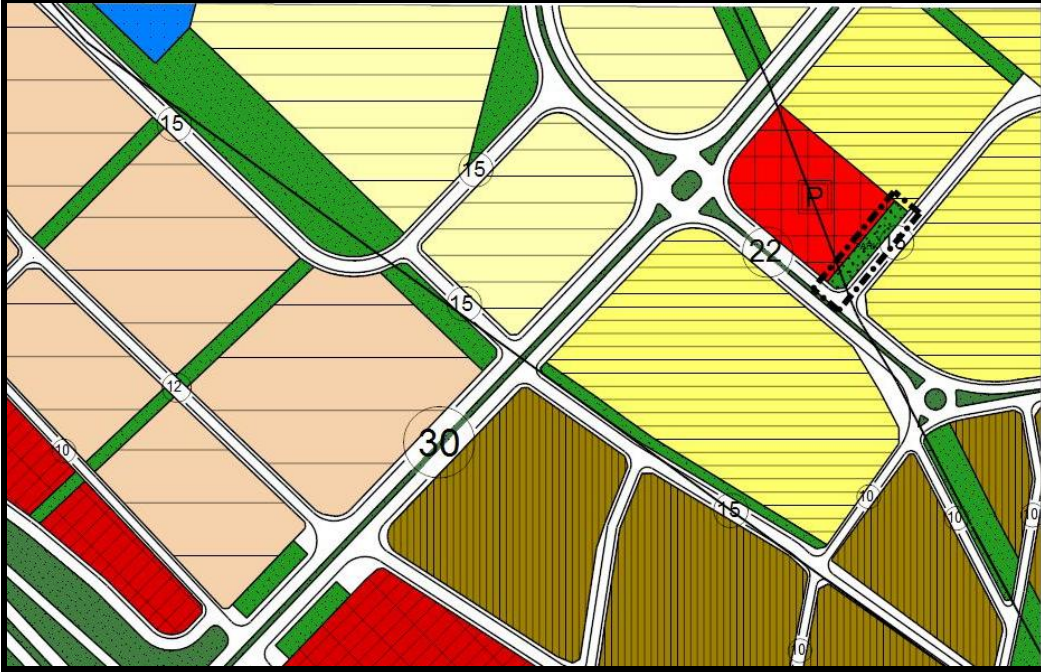
PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, 198-646 Ada, 1-1 Nolu Parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

198 Ada, 1 Nolu Parsel “Pazar Alanı”, 646 Ada, 1 Nolu Parsel “Park Alanı olarak planlı iken,

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisi ile 646 Ada, 1 Nolu Parsel “300 Kişi/Ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmiş, 198 Ada, 1 Nolu Parselde bulunan Pazar Alanının bir kısmı “Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır.

Şekil 4: Plan Değişikliği Önerisi



Tablo1: Arazi Kullanım Kararları Değişimi

Kullanımlar	Meri Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
300 Kişi/Ha Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı	0,00	684,63	+684,63
Pazar Alanı	8.541,41	7.513,79	-1.027,62
Park ve Yeşil Alan	684,63	1.027,62	+342,99
Toplam Alan			0,00

*Alana ilişkin arazi kullanım kararları 1/1000 Ölçekli detayda hazırlanmıştır.

Tablo 1’den de anlaşılabacağı üzere 646 Ada, 1 Nolu Parsel ‘de yapılan plan değişikliği önerisi ile 684,63 m² Konut Alanı artırılmıştır.

Artan toplam inşaat alanı (Uygulama İmar Planında söz konusu alan Blok Nizam 3 Kat Konut Alanı olarak Planlı olduğundan) ; $376,00 \times 3,00 = 1.128,00 \text{ m}^2$ ’dir.

1.128,00 m² artan inşaat alanına göre;

Ortalama Daire Büyüklüğü 150 m² kabul edildiğinde;

$1.128,00 / 150 = 7.52$ Daire =Yaklaşık 8 Daire

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü 2013 Yılı TÜİK verilerine göre İnegöl ilçesinde 3,87 kişi olduğundan;

Artan nüfus = $8 \times 3,87 = 30.96$ Kişi = Yaklaşık 31 Kişi.

31 kişinin ihtiyacı olan Park Alanı miktarı ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre kişi başı 10 m² olduğundan;

Artan nüfusun ihtiyacı olan Park Alanı = $31 \times 10 = 310,00 \text{ m}^2$ ’dir.

Artan nüfusun ihtiyacı olan 310 m² Park Alanı 198 Ada 1 Nolu Parselde 1.027,62 m² Park Alanı planlanarak 684,63 m² azalan Park Alanı ile artan nüfusun ihtiyacı 310 m² Park Alanı daha artırılarak sağlanmıştır.

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

Bilgilerinize arz olunur.