

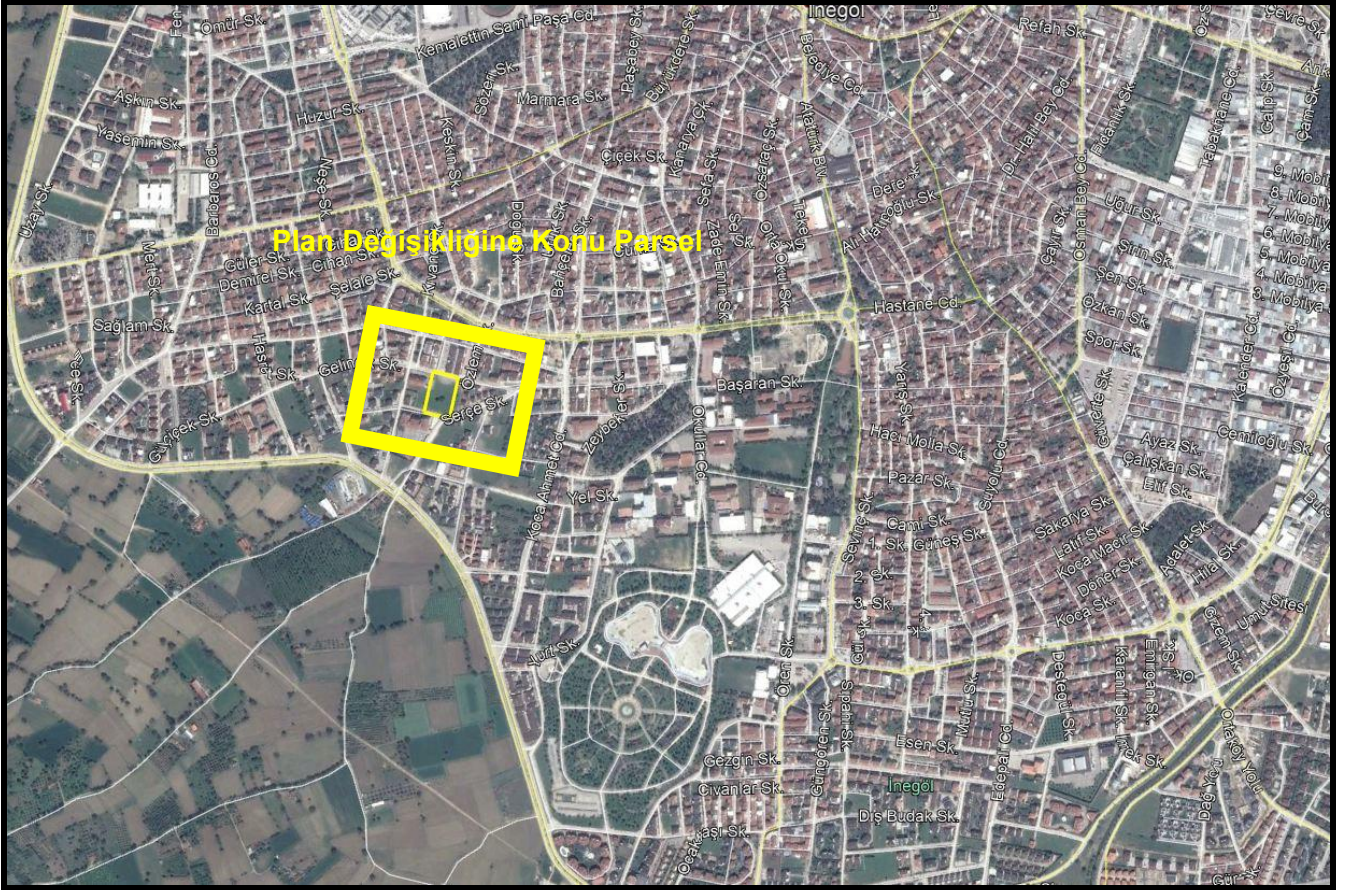
İNEGÖL REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI; 1265 ADA, 17 NOLU PARSELE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1265 Ada, 17 Nolu Parsel, 3.980,84 m² yüzölçümlü olup, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında “100 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Parsel maliki, parselinin “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmasını talep etmektedir. İlgili talebe yönelik olarak teknik incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1265 Ada, 17 Nolu Parsel, Adnan Menderes Bulvarının 136 metre güneyinde, Ahmet Türkül Çevre Yolunun 200 metre kuzeyinde, Fuar Merkezinin 570 metre kuzeybatısında konumlanmış olup, kuzey yönünde Serçe Sokağa cephelidir.

Şekil 1:1265 Ada, 17 Nolu Parselin Konumu

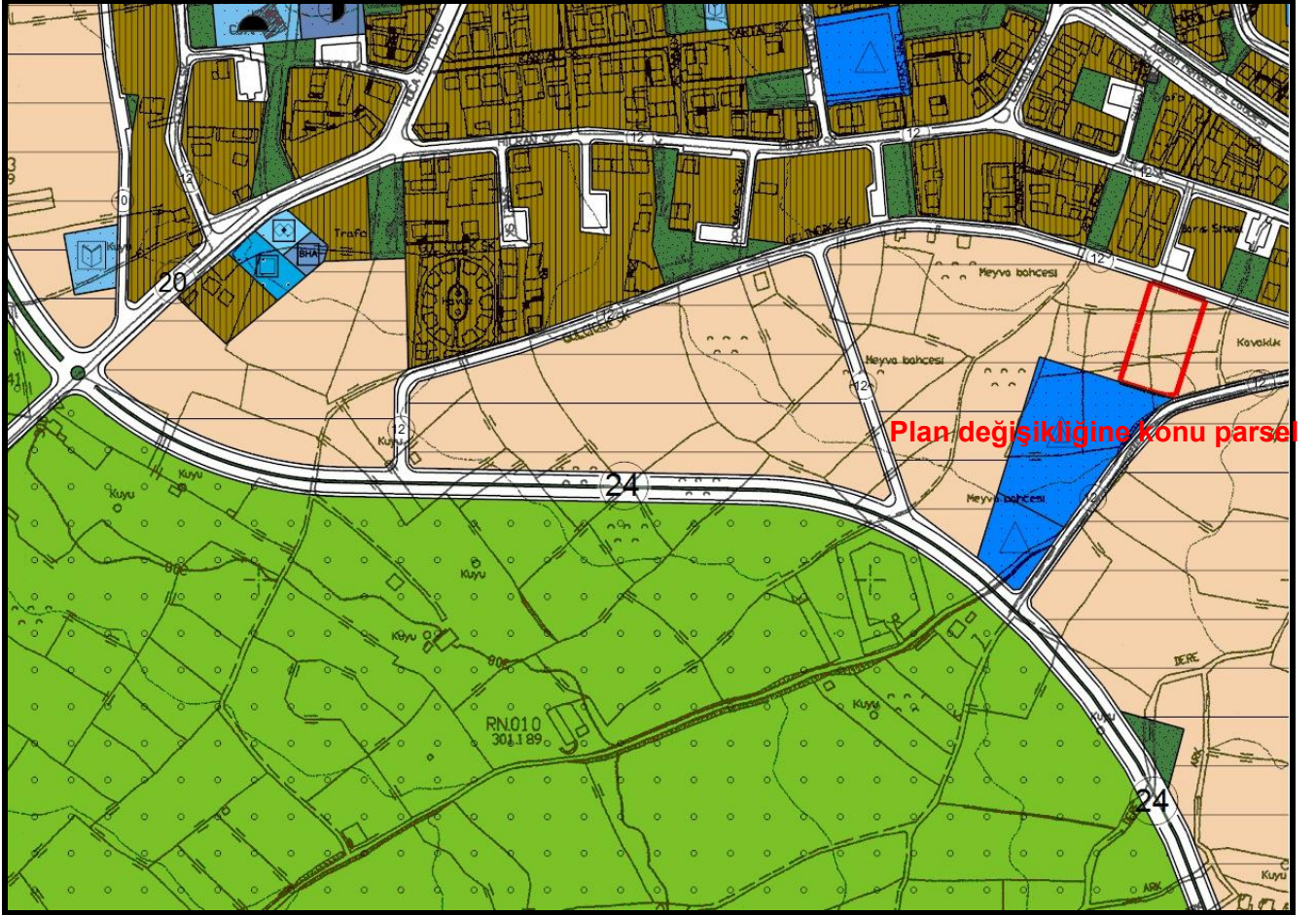


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 1265 Ada, 17 Nolu Parsel, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parselin bulunduğu alan, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında “100 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1265 Ada, 17 Nolu Parselin maliki, Onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda "100 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak planlanan parselinin, "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanmasını talep etmektedir. İlgili talep üzerine onaylı planda ve 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Yapılan teknik incelemeler neticesinde;

-Plan değişikliğine konu parselin 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında "100 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmış olduğu,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun Açıklamalar bölümünün 8. Maddesi "Düzenleme Ortaklık Payından elde edilmemiş Özel Kreş+Anaokulu, Özel Eğitim, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları; imar planı kararıyla ayrılmak, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır." Şeklinde olduğundan parsel malikinin talebi olan "Özel Eğitim Alanı" plan genelinde sosyal ve teknik altyapı artırıcı olduğu,

Tespit olunmuştur.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1265 Ada, 17 Nolu Parsele ilişkin onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

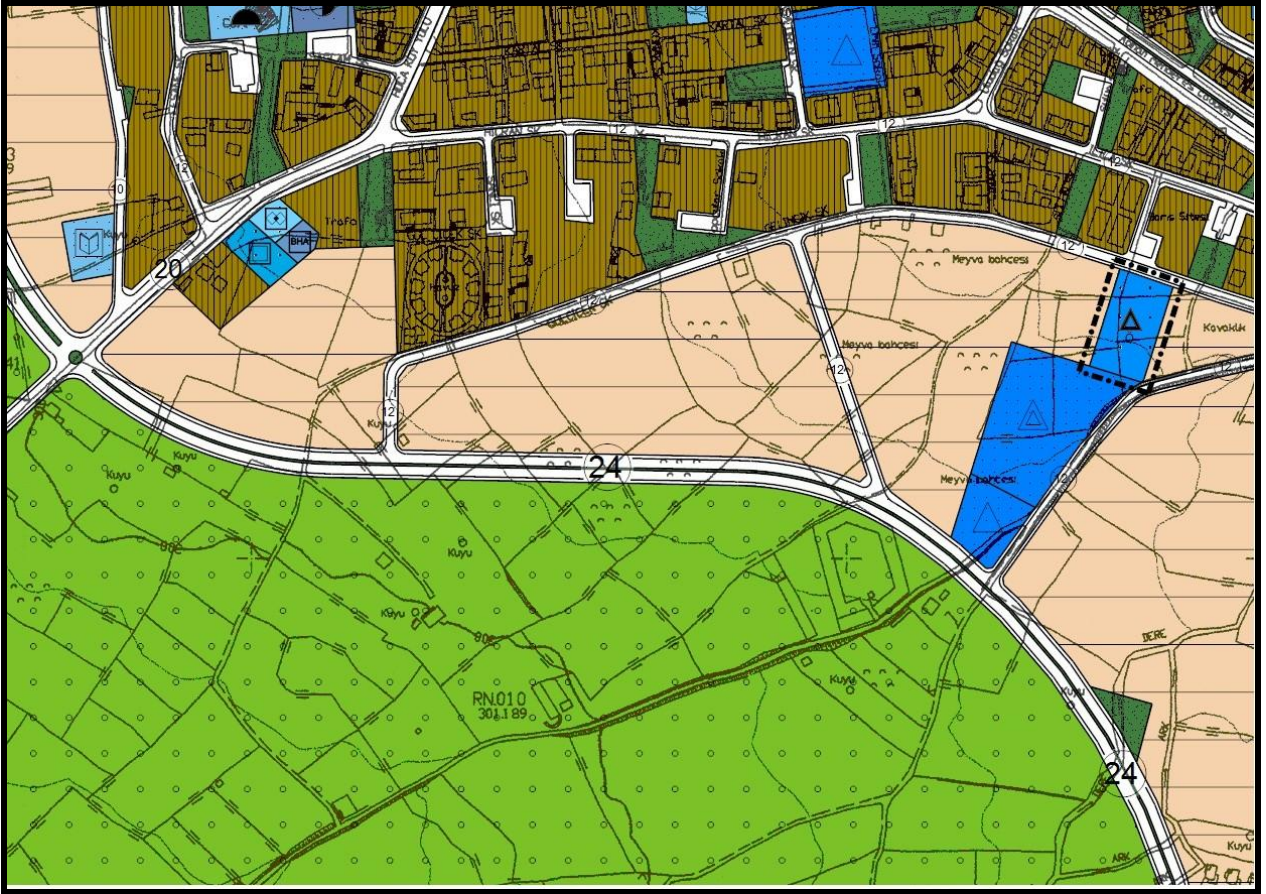
Söz konusu parsellerin bulunduğu alan “100 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlı iken fonksiyonu değiştirilerek “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır.

Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo1:Arazi Kullanım Değerleri

| Kullanımlar | Mer’i Plan (m ²) | Plan Değişikliği (m ²) | Değişen Alan (m ²) |
|--|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 100 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı | 3.980,84 | 0,00 | -3.980,84 |
| Özel Eğitim Alanı | 0,00 | 3.980,84 | +3.980,84 |
| Toplam Alan | 3.980,84 | 3.980,84 | 0,00 |

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Plan Değişikliği önerisi parselin 100 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanından çıkarılarak “Özel Eğitim Alanı” olarak planlamasına yönelik olup, plan genelinde yoğunluk azaltıcı nitelikte ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne göre sosyal ve teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.