

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
ALANYURT MAHALLESİ 204 ADA 5 NUMARALI PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı İnegöl ilçesi, Alanyurt mahallesinde 1/5000 ölçekli H23-D-11-D paftasında,

X= 4 442 500- 4 442 800,

Y= 458 100 - 458 300, koordinatları arasında kalan yaklaşık 8452.429 m²'lik bir alandır. Planlama alanı Alanyurt Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin doğusunda, Uludağ'ın doğusunda, İnegöl ilçe merkezinin kuzeyinde İnegöl Yenişehir yolunun kuş uçuşu 80 metre batısında bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

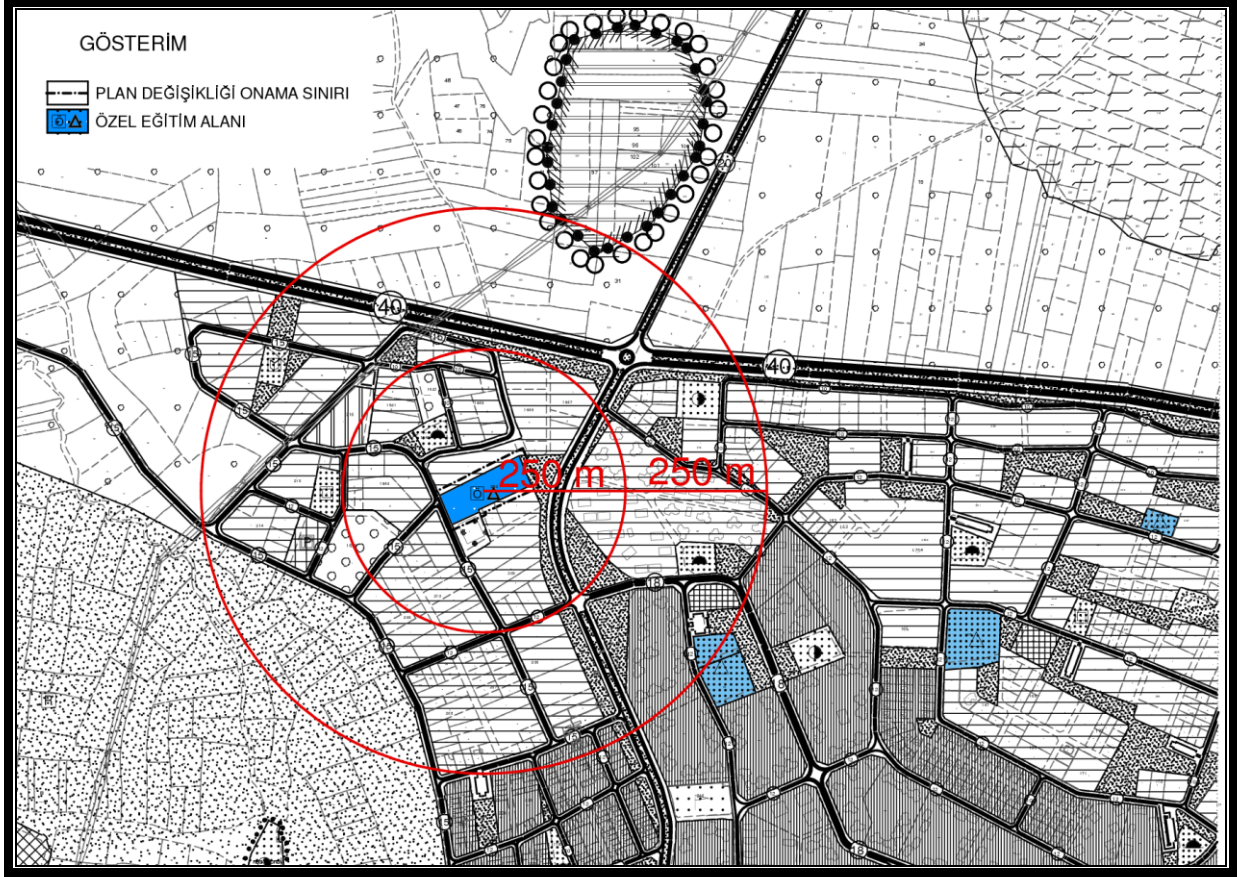


2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu parsel üzerindeki taşınmaz Turizm Tesisi olarak faaliyet göstermektedir. Ancak ilk yapım amacı ve kullanım şekli “Özel Eğitim Alanı” dır. Bölgenin artan nüfusu ve güncel ihtiyaçlar ile mevzuat göz önünde bulundurulduğunda 3194 sayılı imar kanunu uyarınca çıkartılmış olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde (*“Yürüme mesafeleri” “Madde 12(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre”*) belirtilen

500 m etki alan içerisinde bölgenin ihtiyacını karşılayacak olan okul öncesi ve anaokulu Eğitim Alanının bulunmamaktadır.

Şekil-2 Mevcut 1/5000 Ölçekli Bölgenin Mevcut Eğitim Alanlarını Gösterir Analiz



Eğitim yatırımlarında devletin üzerindeki yükün hafifletilmesi ve eksikliğin giderilmesinde özel sektörün özendirilmesi amacıyla 2012 yılında 3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan ve resmi gazetede yayınlanan “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkındaki Karar” da “Teşvik sistemi ve Destek Unsurları” başlığı altında merkezi hükümetin teşvik politikaları ve özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan ilk, orta ve lise, okul öncesi eğitim yatırımlarından bahsedilmektedir.

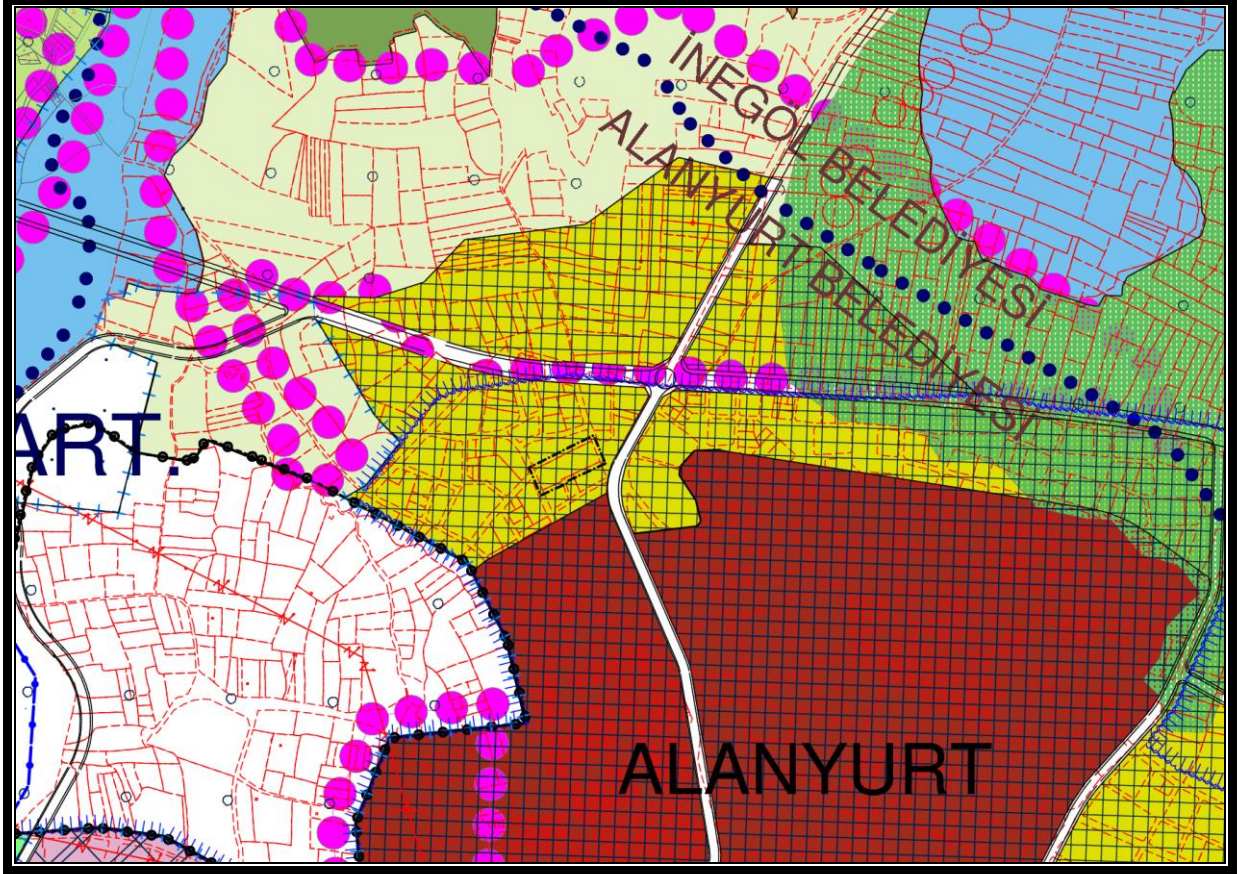
Özel sektör eliyle yapılacak olan tesislerin çeşitli vergilerden belli süreler zarfında muaf tutulması ya da indirimli vergi uygulamasına tabi tutulması söz konusudur. Devletin özel eğitim okullarına uyguladığı bu teşvik ve vergisel destekler devletin eğitim yükünü azaltmak ve verilen eğitimin kalitesini arttırmayı amaçlamaktadır. Genç nüfusun fazla olduğu İnegöl ilçesinde eğitimin sadece devlet eliyle yapılması devletin ve yerel yönetimlerin gücünün yeteceği bir durum değildir. Planlamaya konu alan bu gerekçeler doğrultusunda düşünüldüğünde devlet politikaları, teşvik ve destekleri kapsamında değerlendirilmesi gereken önemli bir potansiyeldir.

Söz konusu bölgede yatırımcı firma tarafından anaokulu ve okul öncesi eğitim faaliyetlerinin verilebilmesi için bahse konu taşınmazın “Özel Eğitim Alanı” olarak plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

3.MEVCUT İMAR DURUMU

Bahse konu parsel 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 3)

Şekil-3 Mevcut 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



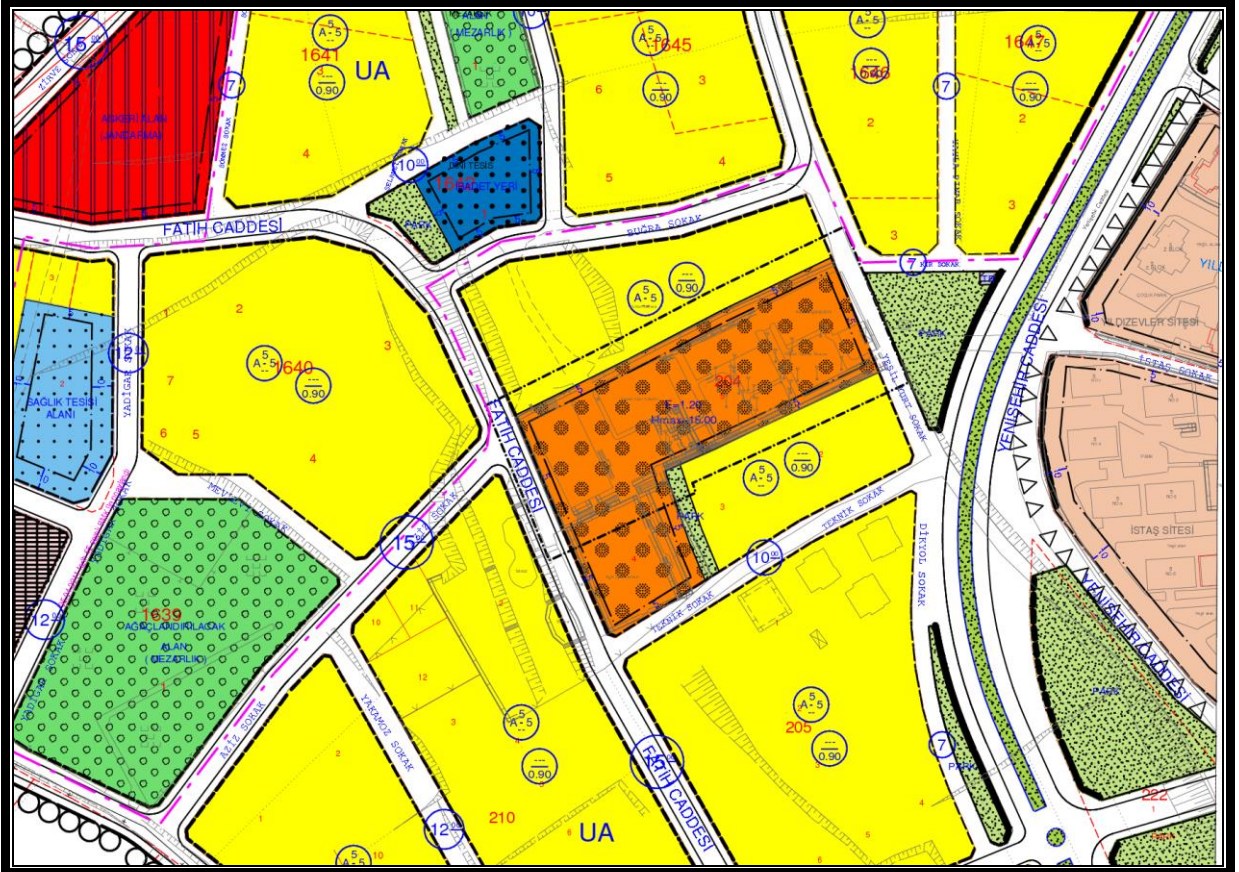
Bahse konu parsel 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Turizm Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

Şekil-4 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Değişikliğe konu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Yençok (Hmax) = 15.00m Emsal (E)=1.20 “Turizm Alanı” olarak planlıdır. Yola ve komşu parsellere cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-5)

Şekil-5 Mevcut Uygulama İmar Planı

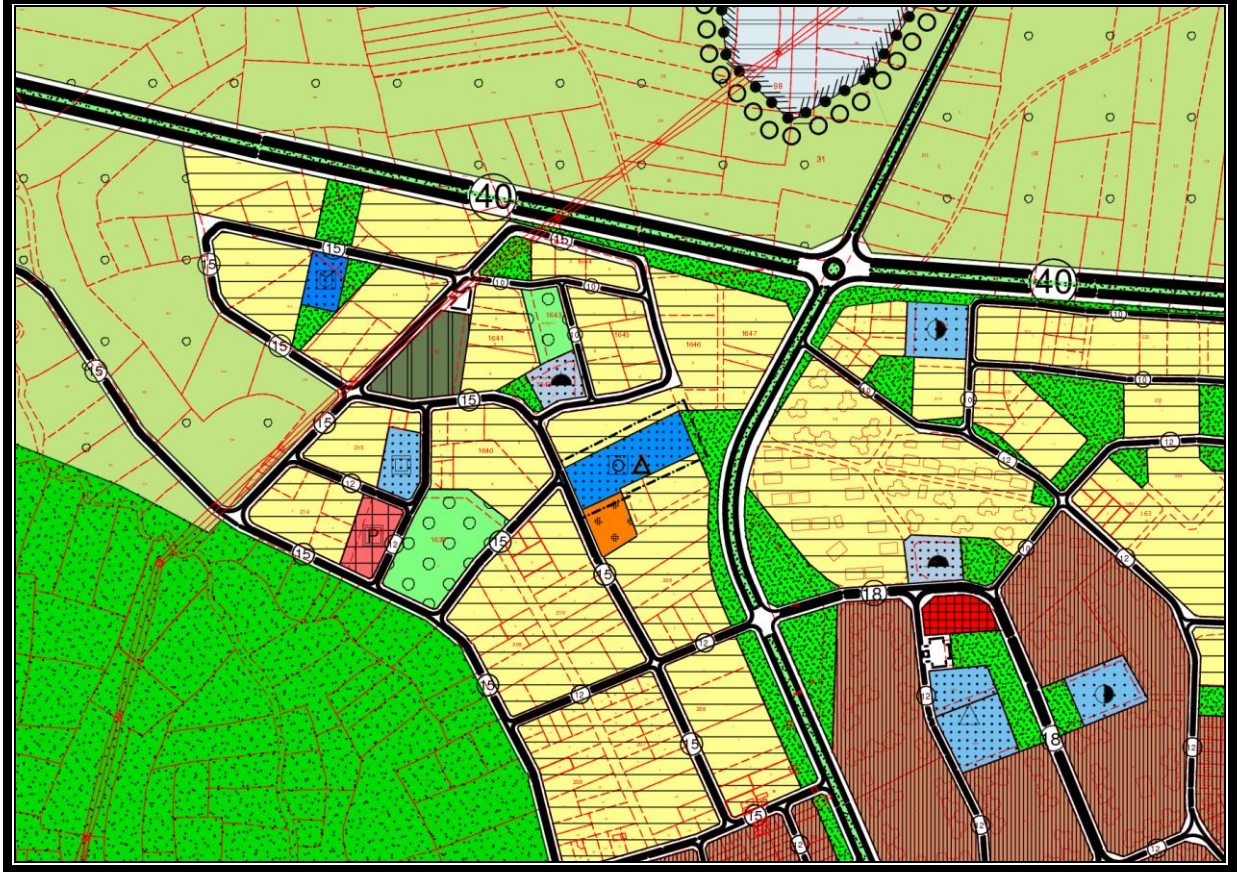


4.PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişiklik ile söz konusu taşınmaz “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır.

Yapılan değişiklik Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı olduğundan ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir. (Bkz. Şekil-6)

Şekil-6 Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Turizm Alanı	8452.429	-----
Özel Eğitim Alanı	-----	8452.429
TOPLAM	8452.429	8452.429