

## YENİCEKÖY (BURSA) NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU; 212-213-372-599 ADA, 6,7-4-4-2 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, 212-213-372-599 Ada, 6,7-4-4-2 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında 212 Ada, 6 ve 7 Nolu Parseller “Belediye Hizmet Alanı”, 213 Ada, 4 Nolu Parsel “Belediye Hizmet Alanı”, “Sağlık Tesisi Alanı” ve “Yol Alanı”, 372 Ada, 4 Nolu Parsel “Resmi Kurum Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı”, 599 Ada, 2 Nolu Parsel “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

İnegöl Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü’nün 15.02.2018 Tarih ve 595 Sayılı yazısında söz konusu alanda Lojman Alanı ve Konut Alanı düzenlenmesine ilişkin Plan Değişikliği yapılmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Yenice (Bursa) Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### KONUM

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi; 212 Ada, 6 ve 7 Nolu Parseller Mümin Gençoğlu Mahallesi Muhtarlığının 150 metre batısında konumlanmış olup, 500 Evler Caddesine cepheli, 213 Ada, 4 Nolu Parseller Mümin Gençoğlu Mahallesi Muhtarlığının 150 metre kuzeybatısında konumlanmış olup 500 Evler Caddesine cepheli, 372 Ada, 4 Nolu Parsel ile 599 Ada, 2 Nolu Parsel Atatürk Bulvarının 520 Metre kuzeyinde Yeniceköy Gölet Dinlenme Tesislerinin kuzeybatısında konumlanmış olup, taşıt yoluna cephelidir.

**Sekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu**

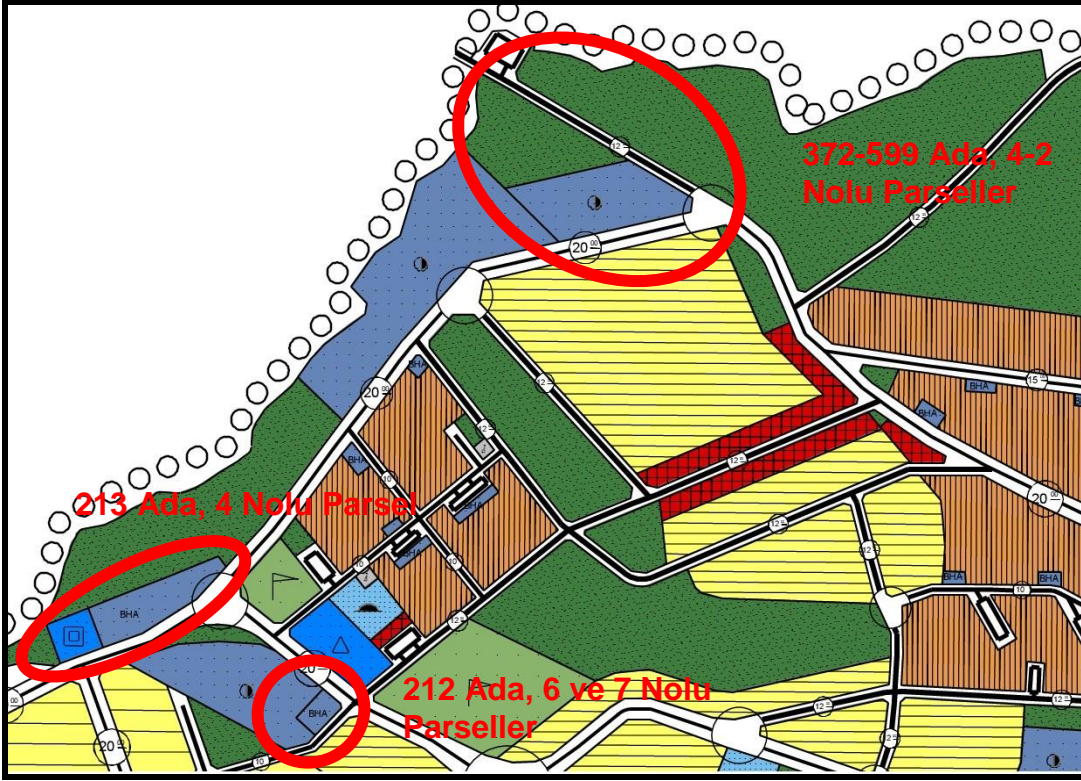


### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Yeniceköy Mahallesi, 212-213-372-599 Ada, 6,7-4-4-2 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; 212 Ada, 6 ve 7 Nolu Parseller “Belediye Hizmet Alanı”, 213 Ada, 4 Nolu Parsel “Belediye Hizmet Alanı”, “Sağlık Tesisi Alanı” ve “Yol Alanı”, 372 Ada, 4 Nolu Parsel “Resmi Kurum Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı”, 599 Ada, 2 Nolu Parsel “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



#### GEREKÇE

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, 212-213-372-599 Ada, 6,7-4-4-2 Nolu Parseller 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır.

İnegöl Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü 15.02.2018 Tarih ve 595 Sayılı yazısında söz konusu alanda Lojman Alanı ve Konut Alanı düzenlenmesine ilişkin Plan Değişikliği yapılmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Söz konusu talep üzerine yapılan incelemelerde;

Söz konusu parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; 212 Ada, 6 ve 7 Nolu Parseller “Belediye Hizmet Alanı”, 213 Ada, 4 Nolu Parsel “Belediye Hizmet Alanı”, “Sağlık Tesisi Alanı” ve “Yol Alanı”, 372 Ada, 4 Nolu Parsel “Resmi Kurum Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı”, 599 Ada, 2 Nolu Parsel “Park 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 Tablosunda “Resmi Kurum Alanı” ve “Belediye Hizmet Alanı”nın herhangi bir standart içerisinde yer almadığı,

Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının plan değişikliğine konu alanının güneybatısında bulunan ve mülkiyeti İnegöl Belediyesine ait olan alanlardan karşılanabileceği,

Tespit olunmuştur.

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

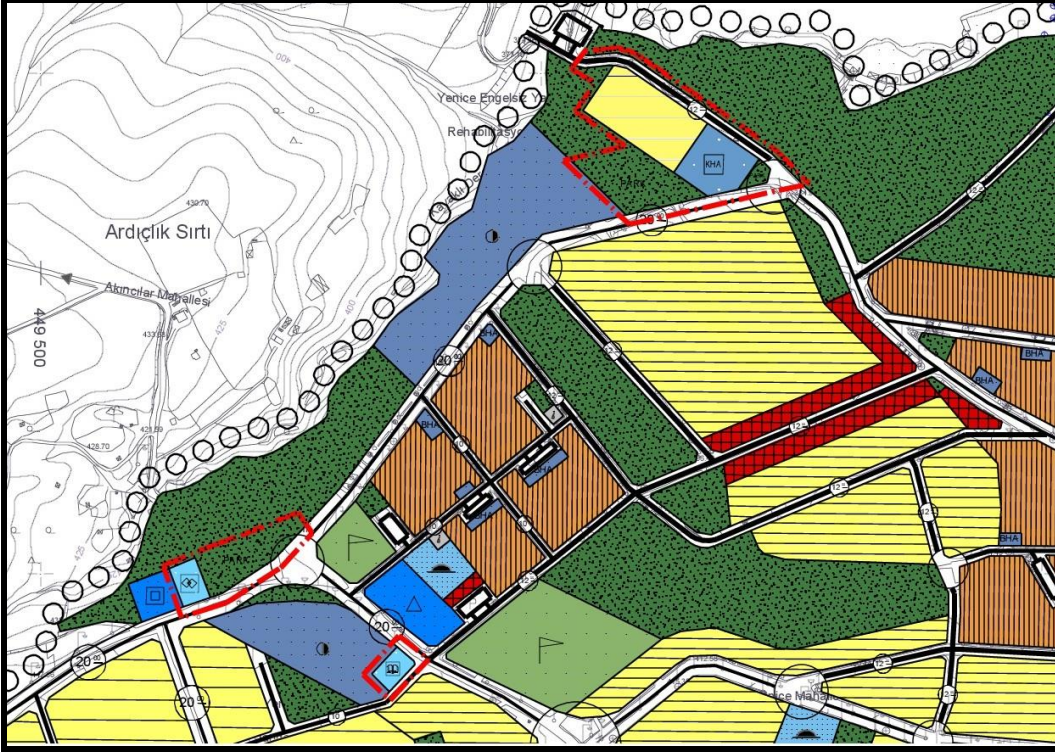
#### PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, 212-213-372-599 Ada, 6,7-4-4-2 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonunda İnegöl Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü’nün 15.02.2018 Tarih ve 595 Sayılı yazısı doğrultusunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisi ile 372 Adanın kuzeyinden geçen yol kadastral sınırlara göre kuzeye kaydırılmış olup, söz konusu alan “Kamu Hizmet Alanı” ve “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir. 372 Ada, 4 Nolu Parselin bir kısmının konut alanına dâhil edilmesi ile artan nüfusun ihtiyacı olan Park Alanı ve Sosyal Donatı Alanları, mülkiyeti İnegöl Belediyesine ait olan 212-213 Ada, 6,7 -4 Nolu Parsellerde “Sosyal Tesis Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlenmiştir. .



**Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi**



**Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu**

Alan Kullanımı	Mer'i Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
Gelişme Konut Alanı	0,00	6.569,73	+6.569,73
Belediye Hizmet Alanı	5.633,64	0,00	-5.633,64
Resmi Kurum Alanı	8.343,26	0,00	-8.343,26
Kamu Hizmet Alanı	0,00	3.530,55	+3.530,55
Sosyal Tesis Alanı	0,00	1.180,31	+1.180,31
Kültürel Tesis Alanı	0,00	972,50	+972,50
Park ve Yeşil Alan	7.274,38	8.856,54	+1.582,16
Yol Alanı	3.094,48	3.236,13	+141,64
<b>Toplam Alan</b>	<b>24.345,76</b>	<b>24.345,76</b>	<b>0,00</b>

Tablo 1’den de anlaşılabacağı üzere 372 Ada, 4 Nolu Parselde yapılan plan değişikliği önerisi ile 6.569,73 m<sup>2</sup> Konut Alanı artırıldığı,

Artan Toplam İnşaat Alanı  $6.569,73 \times 1,20 = 7.883,67$  m<sup>2</sup> artan inşaat alanına göre;

Ortalama Daire Büyüklüğü 150 m<sup>2</sup> kabul edildiğinde;

$7.883,67 / 150 = 52,5$  Daire =Yaklaşık 52 Daire

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü 3 kişi olarak kabul edildiğinde;

Artan nüfus =  $52 \times 3 = 156$  Kişi

156 kişinin ihtiyacı olan Park Alanı miktarı ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre kişi başı 10 m<sup>2</sup> ve donatı alanları ise 10,25 m<sup>2</sup> olduğundan;

Artan nüfusun ihtiyacı olan Park Alanı =  $156 \times 10 = 1560$  m<sup>2</sup>, ve Donatı Alanı= $156 \times 10,25 = 1.599$  m<sup>2</sup>’dir.

Artan nüfusun ihtiyacı olan Park Alanı plan değişikliğine konu alanının güneybatısında bulunan 213 Ada, 4 Nolu Parselde düzenlenmiş olup, aynı zamanda 213 Ada, 4 Parselin bir kısmı “Sosyal Tesis Alanı” ve 212 Ada, 6 ve 7 Nolu Parsellerde “Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir.

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

Bilgilerinize arz olunur.