

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	5
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	5
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	7
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	10

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	7
Şekil 4:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	7
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı İnşaat Alanı Hesabı	9

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada 383 ve 384 numaralı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı 2 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 1 adet 5 katlı, yapı bulunmakta ve doğusundan Ahmet Türkel Caddesi, kuzeyinden ise İstiklal Caddesi geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parsellerin çevresinde ise konut alanı mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda 254 ada 383 ve 384 numaralı parseller "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 254 ada 383 parsel Ticaret-Konut Alanı olup E:1.20, Yençok:9.50, 254 ada 384 parsel ise Ticaret-Konut Alanı olup E:0.80, Yençok:9.50 olarak planlıdır. Parselin bulunduğu bölgenin, bir kısmı yapılaşmış durumdadır. Bölgedeki yapıların büyük bir bölümü deprem yönetmeliği öncesi olup bölge bu açıdan risk taşımaktadır. 254 ada 383 numaralı parseldeki 1.20 emsal büyüklüğü ve 3 kat imar koşulu ile 254 ada 384 numaralı parseldeki 0.80 emsal büyüklüğü ve 3 kat olan imar koşulu alanda dönüşüm için, içerisinde yer alacak ticaret ve konutların büyüklük ve cephe yönelişi açısından yeniden yapılanması mümkün olamamaktadır.

Parselde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 20.06.2017 tarih ve 1962 sayılı kararı 0.50 emsal artışı yapılarak, Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda; 254 ada 383 parsel için E:1.70, Taks:0.50, Yençok:18.50m ve 254 ada 384 parsel için E:1.30, Taks:0.50, Yençok:18.50m onaylanmıştır. Parsellerde yapılması düşünülen proje doğrultusunda bütünlük oluşturmak amacıyla ortak emsal hesaplanması talep edilmektedir. Bu sebeple parsellere yönelik uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 11793,04 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut alanları, OSB, park alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Bursa-Eskişehir Yolunun güneyinde yer almakta olup, söz konusu parselin; doğusundan Ahmet Türkel Caddesi, kuzeyinden ise İstiklal Caddesi geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğitim Durumu

Planlama alanı eğitim durumu bakımından az eğitim derecesine sahip olup, eğitim %0-1 arasında değişmektedir. Alan, düze yakın bir alanda bulunmaktadır.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden 283m yüksekliktedir.

3.3. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyonu Uygulama İmar Planında bir kısmı konut dışı kentsel çalışma bir kısmı ise ticaret alanı olarak planlı olup mevcutta bir

adet ilkokul alanı bulunmaktadır. Yakın çevresi kısmen yapılaşmış durumdadır ve çevresinde genel olarak konut alanları mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3

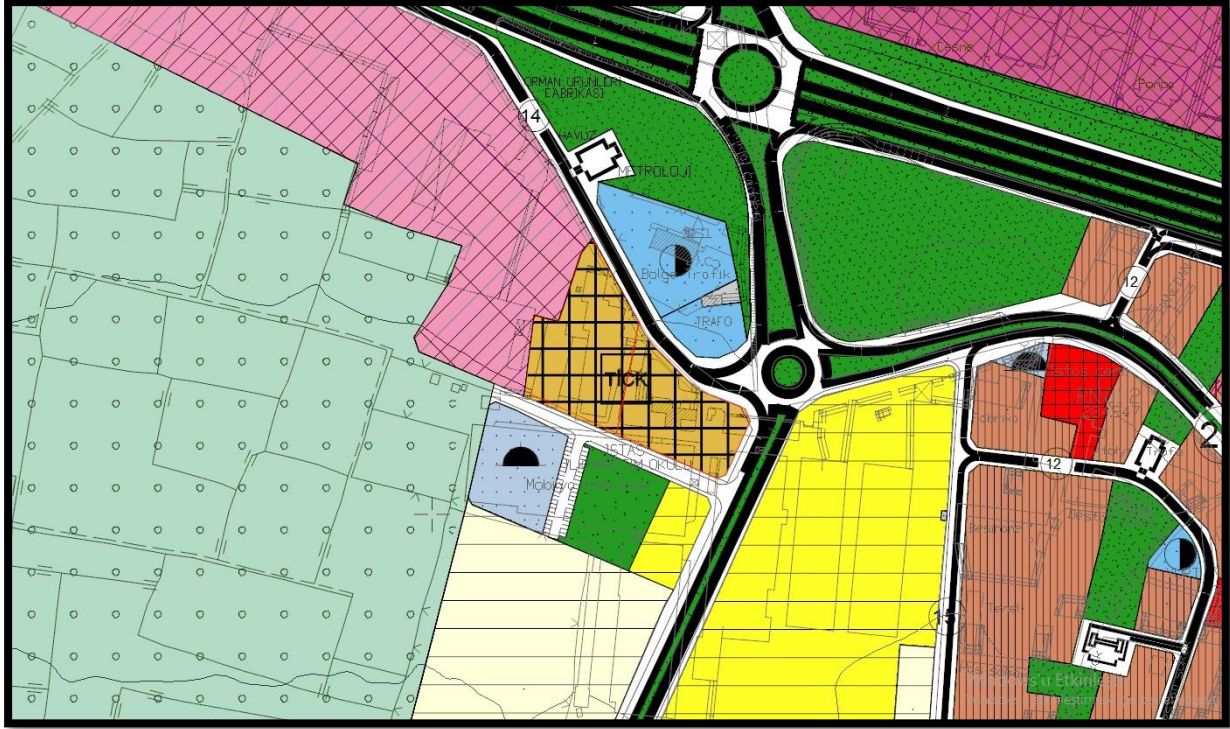
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 254 ada 383 ve 384 sayılı parseller olmak üzere 2 parselden oluşmakta olup, tamamı şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 11793,04 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda 254 ada 383 ve 384 numaralı parseller "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.



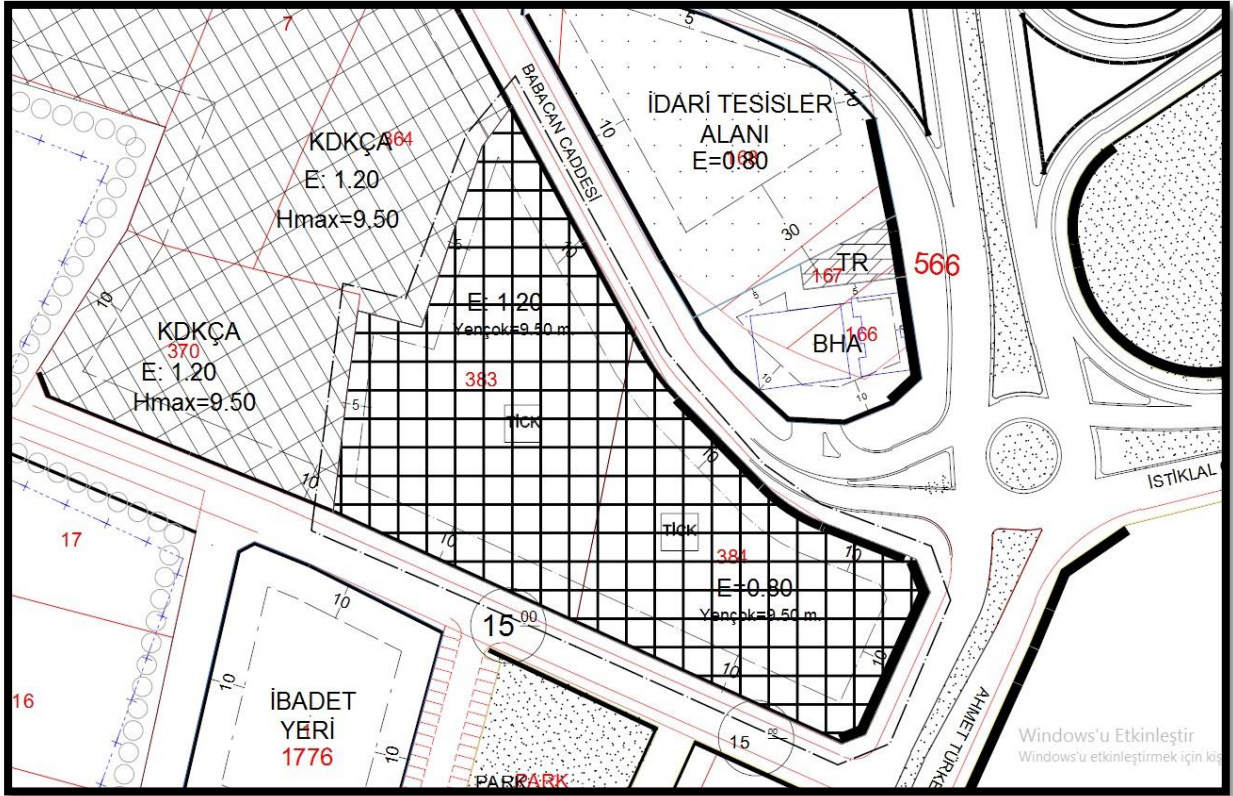
Şekil 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 254 ada 383 numaralı parsel Ticaret-Konut Alanı planlı olup, E:1.20, Yençok:9.50m ve 254 ada 384 numaralı parsel Ticaret-Konut Alanı planlı olup, E:0.80, Yençok:9.50m olarak planlıdır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
TİCK (254/383)	6554,05	7864,86
TİCK(254/384)	5242,14	4193,71

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22C20B2D pafta, 254 ada 383 ve 384 numaralarda kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde 0.50 emsal artışına gidilmiştir. Parseller içerisinde 1 adet 5 katlı, deprem yönetmeliği açısından risk taşımakta olan, fiziki durumu kötü yapı mevcuttur. Bu parsellerde bulunan yapı için ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak yapılacak yeniden inşa ile bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir.

Parsel içerisinde emsal değeri; Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 20.06.2017 tarih ve 1962 sayılı onaylanan kararda geçerli olan 383 sayılı parsel için E:1.70 ve 384 sayılı parsel için E:1.30 olup, ortak hesaplandığında;

383 parsel → $6554,05 \times 1.70 = 11141,88\text{m}^2$ Toplam İnşaat Alanı

384 parsel → $5242,14 \times 1.30 = 6814,78\text{m}^2$ Toplam İnşaat Alanı

TOPLAM= 17956,66m² İnşaat Alanı

Toplam parsel alanları büyüklüğü = 11796,19m²

Emsal= 17956,66 / 11796,19 =1.52 dir.

Ortak Emsal Hesabın E:0.90'ı Ticaret Alanı'nda, kalan E:0.60 emsal Konut Alanı'nda kullanılacaktır. Bu durumda Konut Alanı'nda ki emsal ile artan yoğunluğu hesaplayacak olursak;

$11796,19$ (Toplam Alan) $\times 0.60 = 7077,71 \text{ m}^2$ Toplam İnşaat Alanı

Kişi başına düşen inşaat alanı=35m²

$7077,71 / 35 = 202$ kişi (artan nüfus sayısı)

Kişi başına düşen Donatı Alanı= 17,25m²

202 x 17,25 =3484,5 m² Ayrılması gereken donatı alanı

FONKSİYON	PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Mevcut TİCK Alanı (254/383)	6554,05	11141,88
Mevcut TİCK Alanı (254/384)	5242,14	4193,71
TOPLAM MEVCUT TİCK ALANI	11796,19	15335,19
Öneri TİCK Alanı (254/383 ve 384)	11796,19	7077,71 (Konut Alanına ait TİA)

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı İnşaat Alanı Hesabı

