

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
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	7

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 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	8
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.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1962 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

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

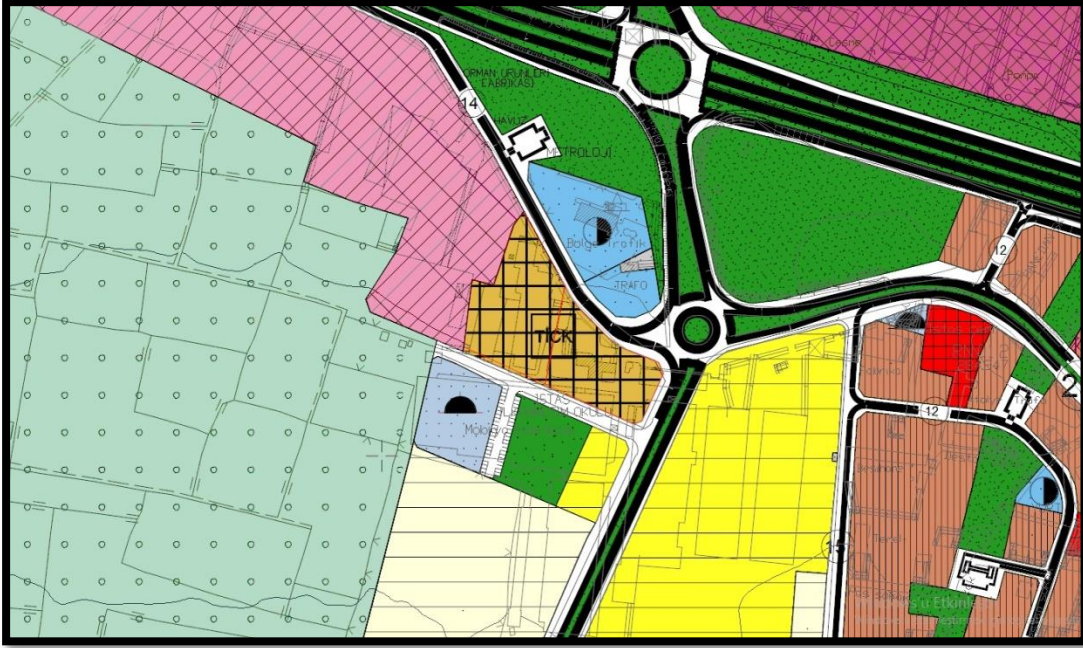
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

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.

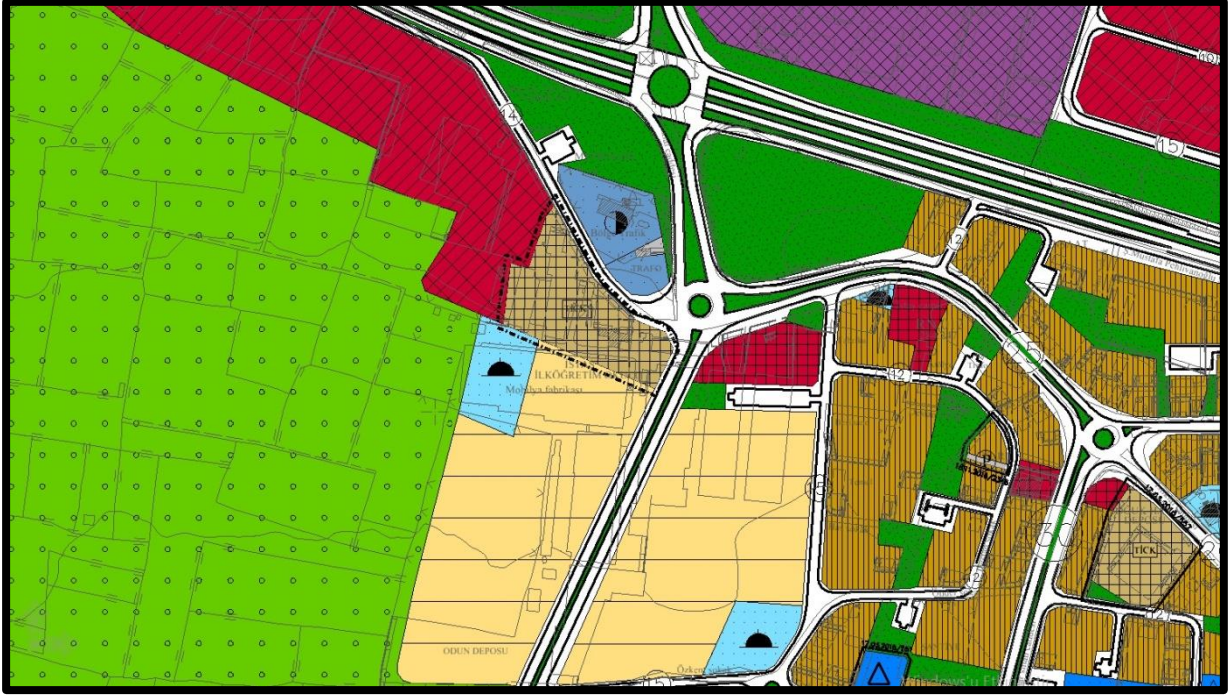


Şekil 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 1/5000 ölçekli İnegöl Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği'nde parselin tekrar ticaret-konut alanı olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1962 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı