

YENİCEKÖY (BURSA) NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU; PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alan “Gelişme Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

İnegöl Belediyesi, plan değişikliğine konu alanda tanımlanmış olan 15 metre en kesitli Taşıt Yolunun bölgede eğimin fazla olması nedeni ile açılmayacağından dolayı söz konusu alanda ulaşım ilişkilerinin düzenlenmesine yönelik 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; plan değişikliğine konu alan Yeniceköy Mahalle merkezinin batısında konumlanmıştır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu

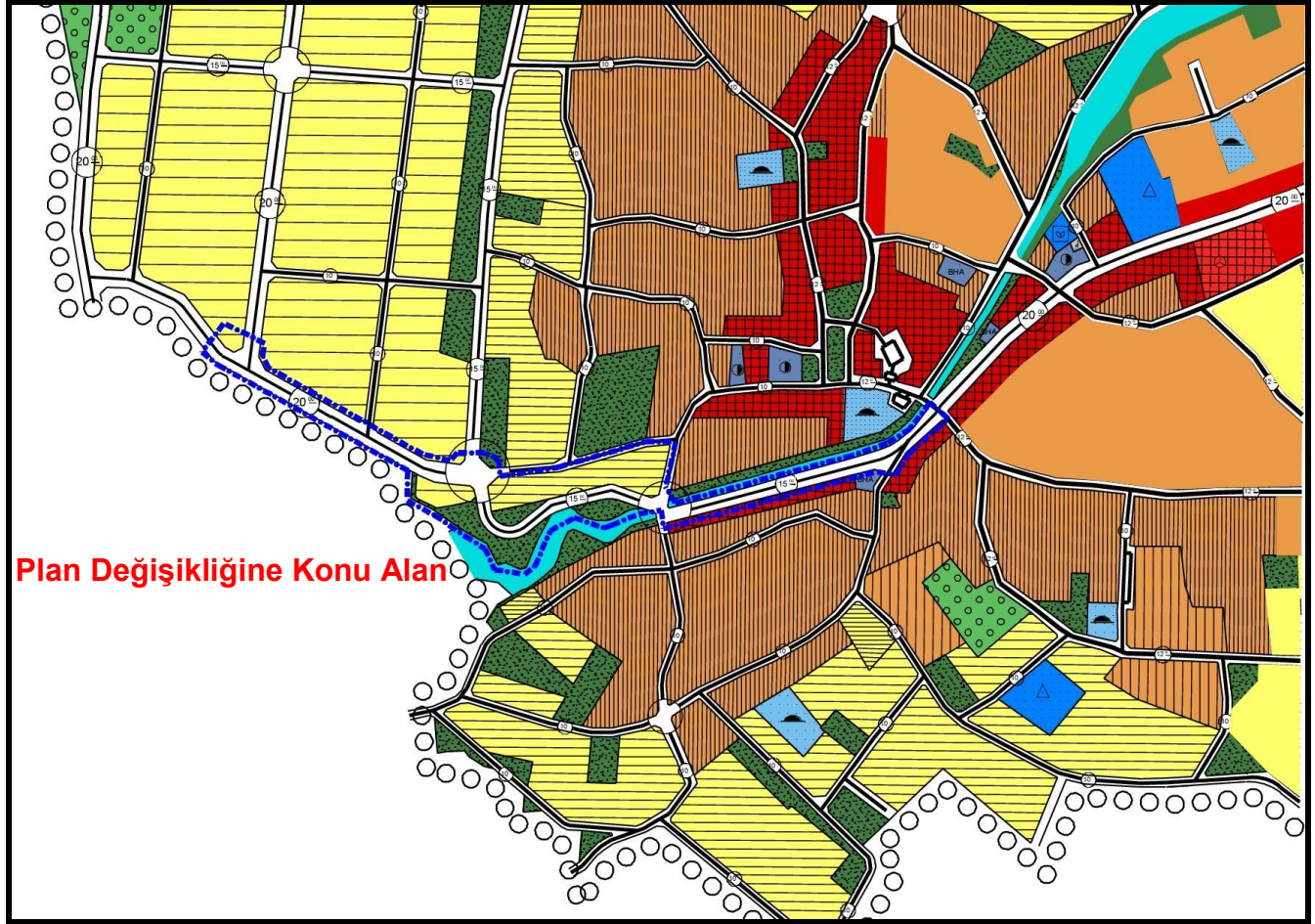


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu alan onaylı 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır.

İnegöl Belediyesi, plan değişikliğine konu alanda tanımlanmış olan 15 metre en kesitli Taşıt Yolu'nun bölgede eğimin fazla olması nedeni ile açılmayacağından dolayı söz konusu alanda ulaşım ilişkilerinin düzenlenmesine yönelik Plan Değişikliği yapılmasını talep etmiştir. İlgili talep doğrultusunda teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Söz konusu talep üzerine yapılan incelemelerde;

-Plan Değişikliğine konu alan, Onaylı 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- Söz konusu alanda tanımlı olan 15 metre en eşitli taşıt yolunun geçtiği güzergâhın topografyasının yolun açılması için fazla eğime sahip olduğu,

Tespit olunmuştur.

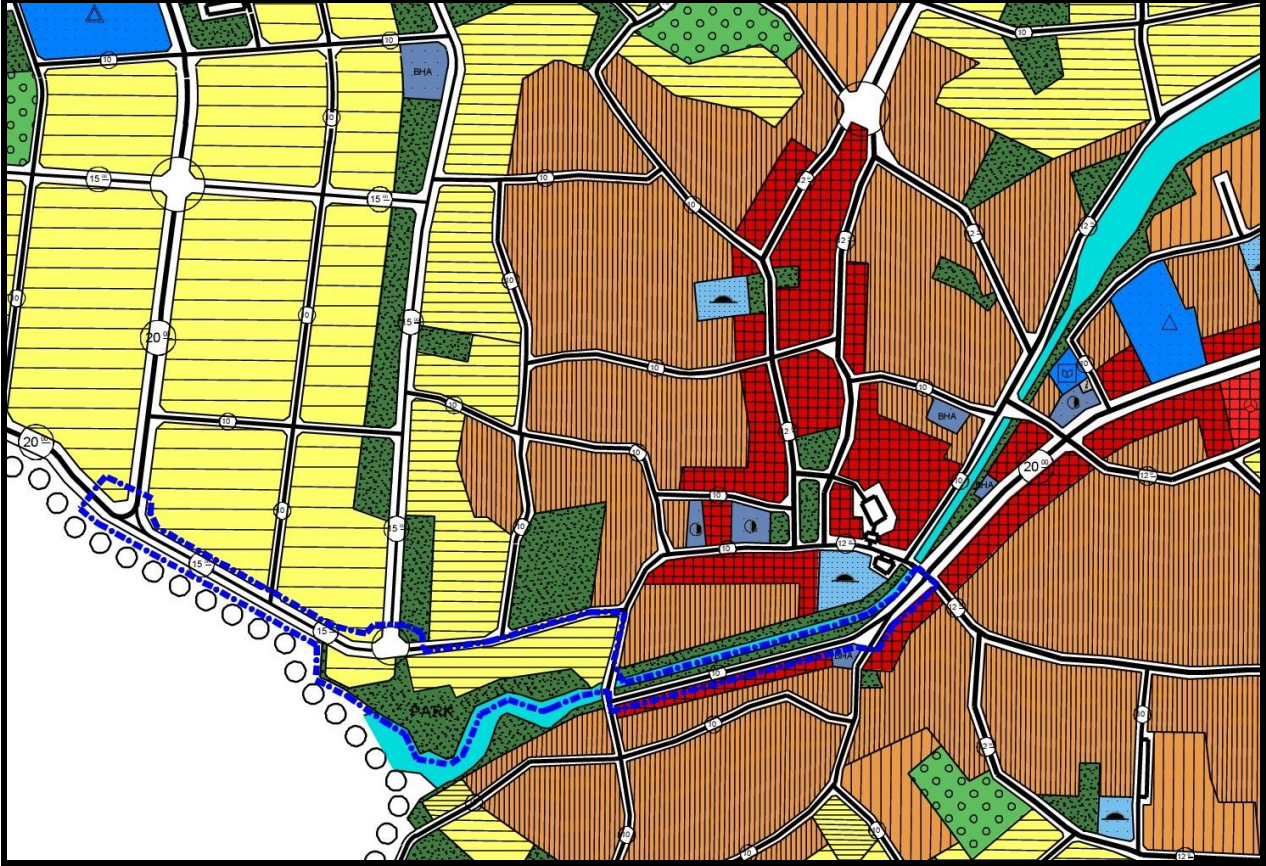
İlgili talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planı Revizyonunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi, plan değişikliğine konu alana ilişkin İnegöl Belediyesinin talebi ve yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Yeniceköy (Bursa) Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisi bölgede tanımlı olan imar hatları ile ulaşım aksları yeniden düzenlenmiş, ayrıca söz konusu alanda tanımlı olan 15 metre en kesitli Taşıt yolu bölgenin topografyasının fazla eğimli olmasından dolayı “Gelişme Konut Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlenmiştir.

Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	1.658,47	2.191,75	+533,28
Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	7.515,84	8.784,63	+1.268,79
Park ve Yeşil Alan	5.520,16	10.148,40	+4.628,24
Yol Alanı	18.454,48	12.024,17	-6.430,31
Toplam Alan	33.148,95	33.148,95	0,00

Tablo 1’den de anlaşılacağı üzere söz konusu alanda hazırlanan plan değişikliği önerisi ile 1.802,07 m² Konut Alanı artırıldığı,

Artan Toplam İnşaat Alanı $533,28 \times 0,90 = 479 \text{ m}^2$ ve

$1.268,79 \times 1,20 = 1.522,55$

$479 + 1.522,55 = 2.001,55 \text{ m}^2$ artan inşaat alanına göre;

Ortalama Daire Büyüklüğü 150 m² kabul edildiğinde;

$2.001,55 / 150 = 13,3$ Daire =Yaklaşık 13 Daire

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü 3 kişi olarak kabul edildiğinde;

Artan nüfus = $13 \times 3 = 39$ Kişi

39 kişinin ihtiyacı olan Park Alanı miktarı ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre kişi başı 10 m² olduğundan;

Artan nüfusun ihtiyacı olan Park Alanı = $39 \times 10 = 390 \text{ m}^2$ ’dir.

Artan nüfusun ihtiyacı olan Park Alanı plan değişikliğine konu alanının güneyinde yapılan düzenleme ile sağlanmıştır.

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.