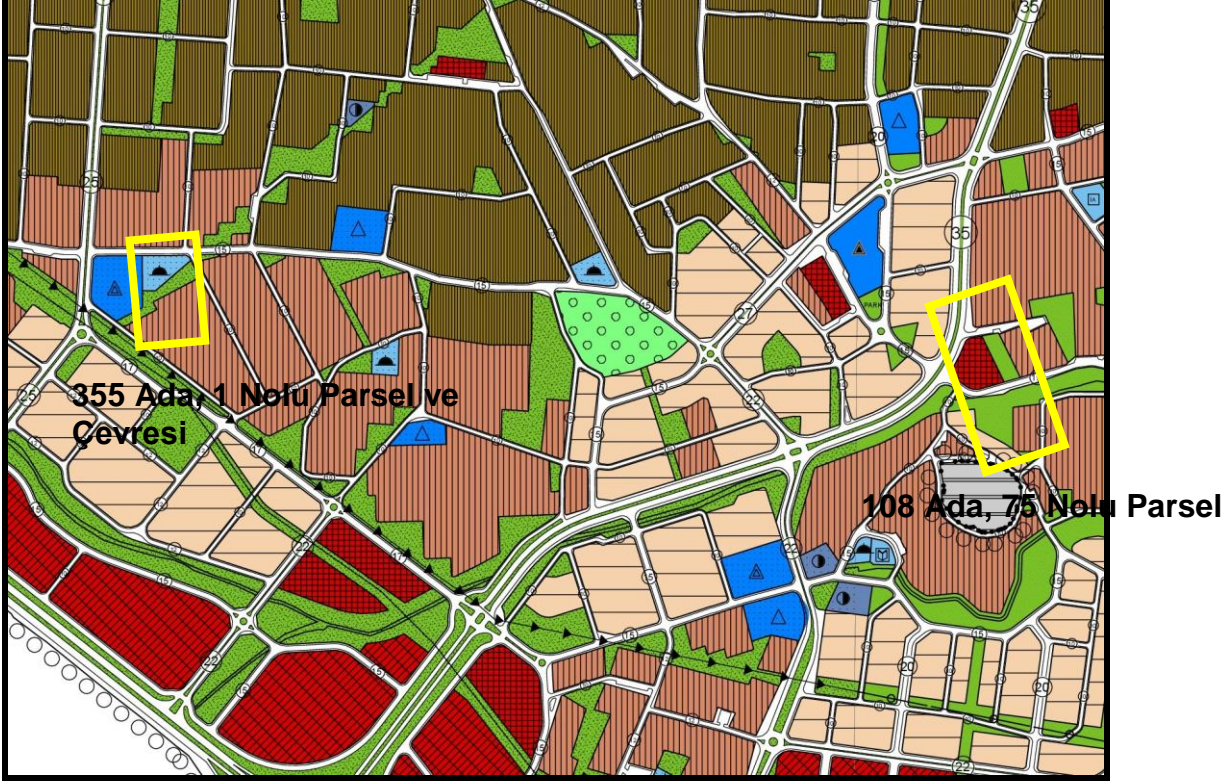


Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi, 108-355 Ada, 75-1 Nolu Parseller ve yakın çevresine ait alan 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında; 108 Ada, 75 Nolu Parsel; “Ticaret Alanı” ve “Park ve Dinlenme Alanı”, 355 Ada, 1 Nolu Parsel “Dini Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 355 Ada, 1 Nolu Parselin 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi gereği uygulama gördüğü ve düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi yapılmış bir parsel olmasına rağmen mevcut planlarda müstakil imara uygun olmadığından dolayı söz konusu alanda plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir. İlgili talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

Onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında;

-108 Ada, 75 Nolu Parsel ve çevresi “Ticaret Alanı” ve “Park ve Dinlenme Alanı”,

-355 Ada, 1 Nolu Parsel ve çevresinin “Dini Tesis Alanı” olarak planlanmış olduğu,

-355 Ada, 1 Nolu Parselin Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Çocuk Bahçesi” olarak planlanmış olduğu,

-355 Ada, 1 Nolu Parsel ve çevresinin Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arasında uyumsuzluğun olduğu,

-355 Ada, 1 Nolu Parselin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18.Maddesi gereği uygulama görmüş olduğu, Tespit olunmuştur.

İlgili talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, 108-355 Ada, 75-1 Nolu Parseller ve yakın çevresine ait alana ilişkin İnegöl Belediyesi talebi ve yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisi 355 Ada, 1 Nolu Parselin 3194 Sayılı İmar Kanun’unun 18. Maddesi gereği uygulama görmüş olması nedeniyle söz konusu mağduriyetin giderilmesi amacıyla 355 Ada,1 Nolu Parselin bulunduğu alan “Dini Tesis Alanı” olarak planlı iken yapılan düzenleme ile “Orta Yoğunlukta Mevcut

Konut Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” olarak yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu alanda artan inşaat alanı nedeni ile ihtiyaç olan “Park ve Yeşil Alan” ise 108 Ada, 75 Nolu Parsel ve çevresinde yapılan düzenleme ile plan bütününde yeşil alan dengesini koruyacak şekilde düzenlenmiştir.

Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Tablo1: Arazi Kullanım Kararları Değişimi

Kullanımlar	Meri Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	0,00	1.994,12	+1.994,12
Ticaret Alanı	5.420,06	1.505,33	-3.914,73
Dini Tesis Alanı	3.603,02	0,00	-3.603,02
Park ve Yeşil Alan	0,00	5.523,63	+5.523,63
Toplam Alan	9.023,88	9.023,08	0,00

*Alana ilişkin arazi kullanım kararları 1/1000 Ölçekli detayda hazırlanmıştır.

Tablo 1’den de anlaşılabacağı üzere söz konusu alanda hazırlanan plan değişikliği önerisi ile 1.994,12 m² Konut Alanı artırıldığı,

Artan Toplam İnşaat Alanı (Uygulama İmar Planında söz konusu alanın çevresi Blok Nizam 2 Kat Konut Alanı olarak Planlı olduğundan) $1.994,12 \times 1.00 = 1.994,12$ m² artan inşaat alanına göre;

Ortalama Daire Büyüklüğü 150 m² kabul edildiğinde;

$1.994,12 / 150 = 13.3$ Daire =Yaklaşık 13 Daire

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü 3 kişi olarak kabul edildiğinde;

Artan nüfus = $13 \times 3.5 = 45.5$ yaklaşık 46 Kişi

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

Artan nüfusun ihtiyacı olan Park Alanı = $46 \times 10 = 460$ m²’dir.

Artan nüfusun ihtiyacı olan Park Alanı 108 Ada, 75 Nolu Parsel ve çevresinde 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.