

URBAN

PLANLAMA&DANIşMANLIK
Gizem SAYILIR



**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, YENİCEKÖY MAHALLESİ,
269 VE 273 PARSELLERE İLİşKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİşİKLİĞİ**

Dosya No:
PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAř
Büyükşehir Belediye Başkanı

URBAN

PLANLAMA&DANIşMANLIK
Gizem SAYILIR

BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YENİCEKÖY MAHALLESİ H28-C-19-A PAFTA 269, 273 PARSELLER VE PARK ALANINA AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ YENİCEKÖY NAZIM İMAR PLANI DEĞİşİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi 269, 273 parseller ile Park alanını kapsamaktadır.

Söz konusu 269 ve 273 parsellerin mevcut durumuna bakıldığında konut alanı olarak tahsis edilmiş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde;1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı'nda 269 ve 273 parsellerde bulunan konut alanı, Orta Yoğunlukta Mevcut Konut alanında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yeniceköy Nazım İmar Planı'nda 269 ve 273 parseller konut alanı olarak tanımlanmıştır. Söz konusu 269 ve 273 parsellere 18. Madde imar uygulaması yapılmamış olup, mevcut haliyle yapılaşmaya uygun olmadıkları görülmektedir. 273 parselde imar uygulaması yapılması halinde verilecek konut alanında DSİ ne ait parsel bulunmakta olup %40 ı aşan kesinti olmaktadır. (273 parselin yapılaşma sorununu gidermek amacı ile 20.04.2017 tarih ve 933 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmış olup, yapılan Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz sonucu TMMOB Şehir Plancıları Odası (Bursa Şubesi) tarafından Mahkemeye verilmiş olup mahkeme İnegöl Belediyesi aleyhine sonuçlanmıştır.)

Bu sebeple 273 parselin yapılaşma sorununu ve mağduriyetini (%40 tan fazla kesintiden doğan) gidermek amacıyla 273 parsel ile 269 parselin batısında bulunan park alanı yer değiştirilerek, 269 parselde kuzeyde bulunan konut alanına; 273 parselde %37,24 kesintiyle kalan konut alanı 382,81m² kadar ilave edilmesiyle birlikte parselin batısındaki park alanı ile yer değiştirilmiş mevcuttaki park alanını korumak ve öneri ilave park alanları için 273 parsel ve 269 parselde dağıtılarak düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

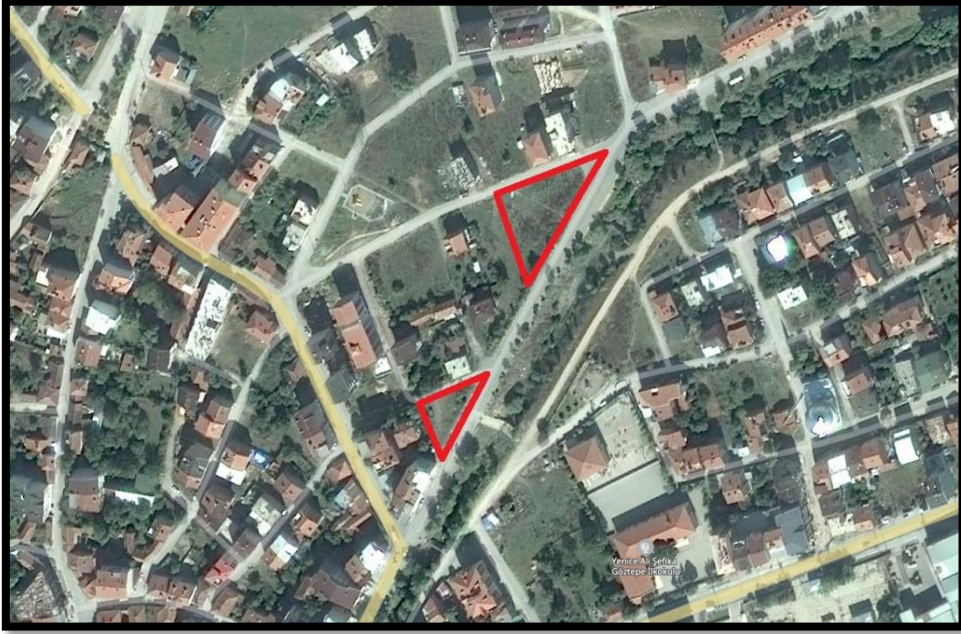
Planlama alanı İnegöl ilçesi sınırları içerisinde Yeniceköy mahallesinde
H28-C-19-A paftada,

X=4440061,688 Y=450803,459

X=4439860,377 Y=450697,883

koordinatları arasında kalan planlama alanı Bursa ili güney doğusunda, İnegöl merkezinin
kuzey batısında yer almaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanlarının Uydu Görüntüsü



3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL YAPISI

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanları eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup, eğim
%0-1 arasında değişmekte ve doğudan batıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu-batı yönünde denizden 350-355 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlendirme Durumu

Planlama alanı geneli doğu ve batı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanına ilişkin jeolojik etüt raporu dosya ekindedir.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

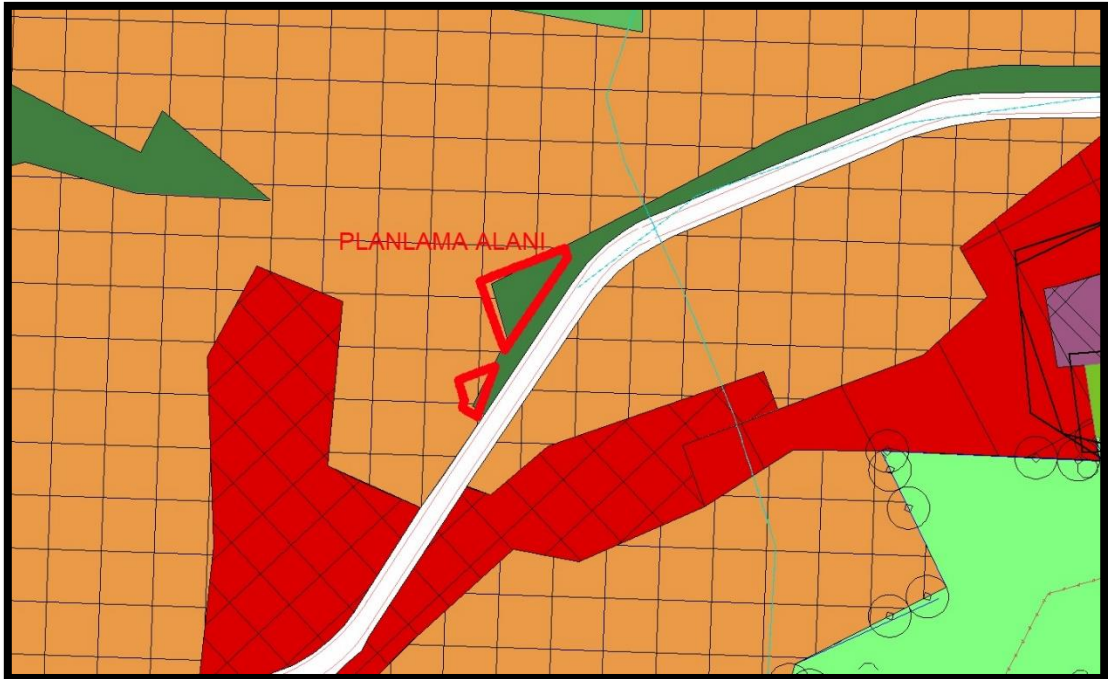
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

269 ve 273 parsellere ait planlama alanı, mevcutta konut alanı olarak planlanmış olup yakın çevresi konut kullanımı yoğunluktadır. Alanlar ağırlıklı olarak doludur. Çevresinde mevcutta eğitim tesisi ve park alanları bulunmaktadır. 269 ve 273 parsellere ait planlama alanında herhangi bir kullanım yoktur. Alanın yakın çevresinde park alanı, spor alanı ve konut alanı gibi farklı kullanımlar da bulunmaktadır.

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MEVCUT PLAN DURUMU

5.1 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanına ait Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; 269 ve 273 parseller Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı ve Park alanında kalmaktadır.



5.2. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait 1/5000 Ölçekli Yeniceköy Nazım İmar Planında 269 ve 273 parseller yüksek yoğunluk mevcut konut alanında kalmaktadır.

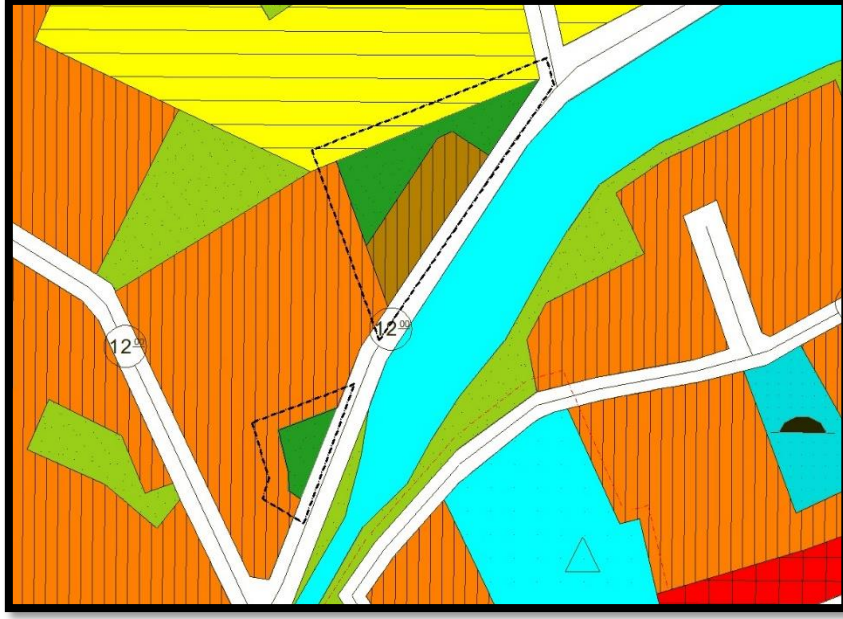


6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yeniceköy Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H28C19A pafta, 269, 273 numaralı parseller ile park alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Yeniceköy Nazım İmar Planı değişikliği önerisi ile 269 parselin kuzeyinde (429. sokak cephesi) mevcut konut alanı 273 parselin %37,24 kesintiyle kalan konut alanı kadar ilave edilip genişletilerek söz konusu parselin güneyinde bulunan park alanı ile parselin Orhangazi caddesi cephesine yer değiştirmiş olup, mevcut park alanları ile öneri ilave park alanı parselin kuzeyine ve 273 parsel park alanı olarak tahsis edilmiş olup yapılaşma sorunlarının giderilmesi istemiyle 269 parselinde yapılaşma hakları korunarak park alanı ve konut alanı olarak planlanmıştır.

URBAN

PLANLAMA&DANIŞMANLIK
Gizem SAYILIR



6.1. Planlama Alanı Kullanımları

Sosyal donatı alanı hesaplanırken 1 hane için 130 m² inşaat alanı hesaplanmıştır. Hane halkı sayısı ortalama 4 kişidir. Kişi başı sosyal donatı alanı 21,60 m²'dir. ((86,05/130)*21,60*4 = 57,19 m²) Yapılması amaçlanan plan değişikliği ile tablo-1'de gösterildiği üzere 50,14 m² konut alanı artışıyla oluşan 86,05 m²'lik ilave inşaat alanının getirmiş olduğu nüfus artışıyla birlikte 57,19 m² sosyal donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla park alanı planlanmıştır.

Tablo-1

FONKSİYON	Mevcut Alan(m ²)	Öneri Alan(m ²)	Fark(m ²)
Konut Alanı	1129,04 m ²	1179,18 m ²	50,14 m ²
Park Alanı	766,20 m ²	823,39 m ²	57,19 m ²
Yol Alanı	107,33m ²	-	107,33m ²
Toplam İnşaat Alanı	3451,49 m ²	3537,54 m ²	86,05 m ²
Toplam Alan	2002,57 m ²	2002,57 m ²	