



**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, AKHISAR MAHALLESİ,  
701-704-1698-1699-1700-1701 ADALAR İLE  
108 ADA 75 NOLU PARSELİN BİR KISMINA AİT;  
İNEGÖL REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**KENTTASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK  
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.  
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304  
Tel:0224 252 85 70 - 71 / Osmangazi / BURSA  
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

**Sayim TEMEL**

A Grubu  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Oda Sicil No: 1259  
Dip.No: 17823- P.Ü.

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Medisi'nin

..... / ..... / ..... Tarih ve

..... Sayılı Kararı onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**

**Büyükşehir Belediye Başkanı**



**KENTTASARIM**  
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT  
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
" A Grubu Şehir Planlama "

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, AKHISAR MAHALLESİ,  
701-704-1698-1699-1700-1701 ADALAR İLE  
108 ADA 75 NOLU PARSELİN BİR KISMINA AİT;  
İNEGÖL REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi, 701-704-1698-1699-1700-1701 Adalar ile 108 Ada 75 Nolu Parsel 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında; 701-704-1698-1699-1700 Adalar "100 Kişi/Hektar Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", 1701 Ada "Eğitim Alanı ve Park Alanı", 108 Ada 75 Nolu Parselin plan değişikliğine konu kısmı "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

701-1698-1700 Adalarda parsel malikleri parselasyon planının düzgün bir şekilde çıkması için plan değişikliği yapılması talep edilmiş olup, İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 05.04.2019 Tarih ve 49593439-115.01.02-E.503 Sayılı yazısına istinaden parselasyon planına yönelik çalışma doğrultusunda planın yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir. İlgili talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**KONUM**

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi, 701-704-1698-1699-1700-1701 Adalar ile 108 Ada 75 Nolu Parsel; Bursa-Eskişehir Karayolunun yaklaşık 1400 metre kuzeyinde konumlanmış olup, 1698-1699 Adaların kuzeybatısında Yeşil Söğüt Sokak, 1698 Adanın batısında Umut Sokak, 1699 Adanın doğusunda Oğuz Sokak, 701-704 Adaların kuzeyinde, 1700 Adanın doğusunda Güzel Bahçe Sokak, 1701 Adanın güneybatısında Dekor Sokak, 108 Ada 75 Nolu Parselin güneyinde ise Tunca Caddesi bulunmaktadır.

**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**



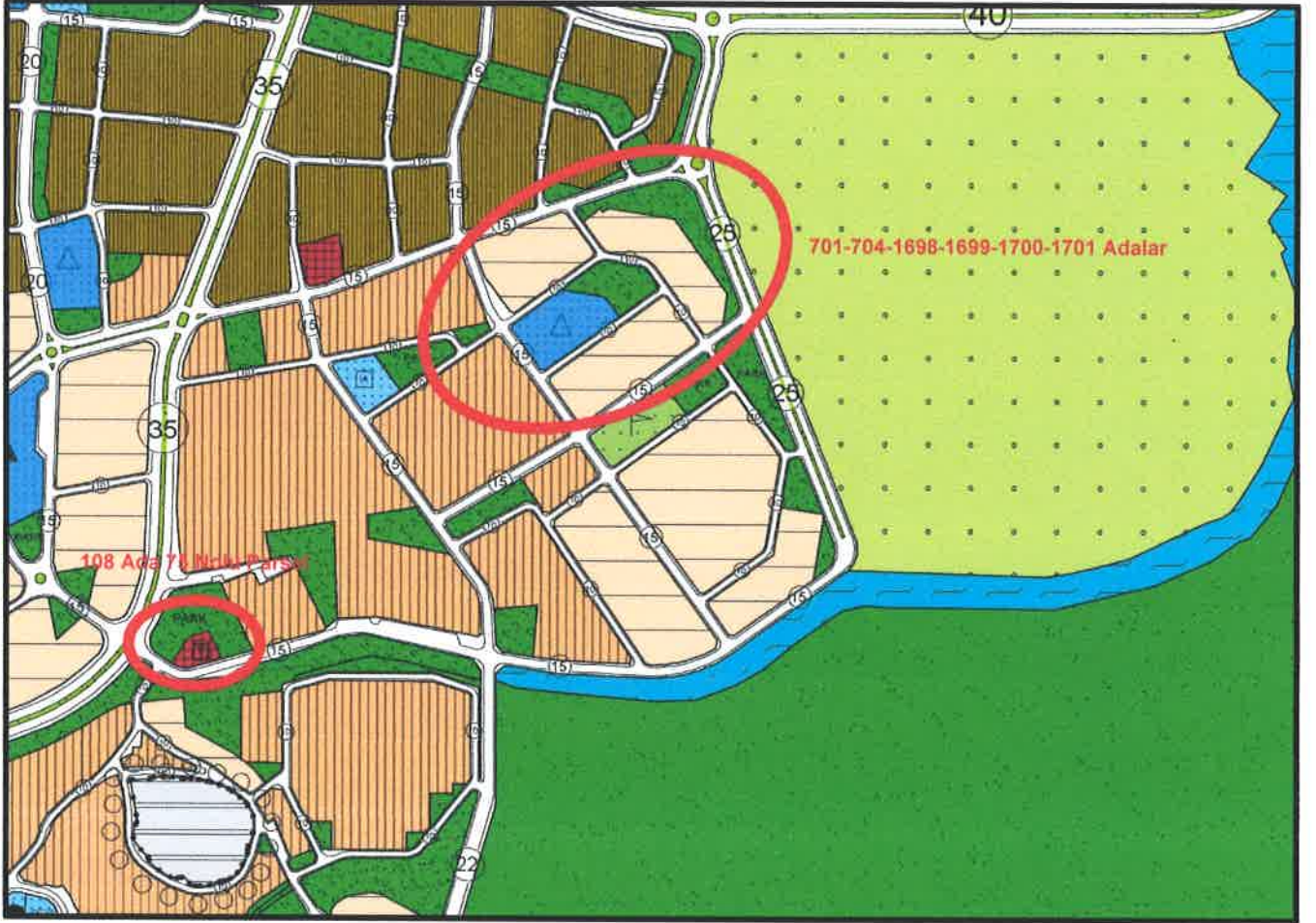


## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Akhisar Mahallesi, 701-704-1698-1699-1700-1701 Adalar ile 108 Ada 75 Nolu Parsel 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında; 701-704-1698-1699-1700 Adalar "100 Kişi/Hektar Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", 1701 Ada "Eğitim Alanı ve Park Alanı", 108 Ada 75 Nolu Parselin plan değişikliğine konu kısmı "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı Plan Örneği



## GEREKÇE

701-1698-1700 Adalarda parsel malikleri parselasyon planının düzgün bir şekilde çıkması için plan değişikliği yapılması talep edilmiş olup, İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 05.04.2019 Tarih ve 49593439-115.01.02-E.503 Sayılı yazısına istinaden parselasyon planına yönelik çalışma doğrultusunda planın yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında; 701-704-1698-1699-1700 Adalar "100 Kişi/Hektar Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", 1701 Ada "Eğitim Alanı ve Park Alanı", 108 Ada 75 Nolu Parselin plan değişikliğine konu kısmı "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır olduğu,

- İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 05.04.2019 Tarih ve 49593439-115.01.02-E.503 Sayılı yazısının;

"701-704-1698-1699-1700-1701 Nolu Adaların bulunduğu bölgenin parselasyon çalışmalarının daha düzgün olabilmesi adına plan değişikliği çalışmalarının yapılmasının,"

Şeklinde olduğu,

- 108 Ada 75 Nolu Parsel mülkiyetinin İnegöl Belediyesine kayıtlı olduğu,
- 108 Ada 75 Nolu Parseldeki Ticaret Alanının plandaki Park Alanının bütünlüğünün sağlanması amacı ile 701-704-1698-1699-1700 Adaların bulunduğu bölgeye Konut Alanı olarak transfer edilebileceği,
- 701-704-1698-1699-1700 Adalarda yapılacak düzenleme ile artan nüfusun ihtiyacı olan kentsel sosyal teknik altyapı alanının 108 Ada 75 Nolu Parselden karşılanabileceği,
- 701-704-1698-1699-1700-1701 Adaların bulunduğu bölgenin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gösterim teknikleri ile uyumsuz olduğu,

Tespit olunmuştur.

İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

#### PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi, 701-704-1698-1699-1700-1701 Adaların bulunduğu bölgede parsellasyonun planının daha düzgün oluşmasına yönelik olarak konut alanlarında yeniden düzenlenme yapılması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre yeniden düzenlenmesine yönelik olarak 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; onaylı plandaki 10 metre en kesitli taşıt yolu düz olarak kuzeybatı yönünde önerilmiş olup, onaylı planın planlama ilkelerinden olan 25 metre en kesitli taşıt yoluna yerleşim birimi oluşturmama ilkesi korunarak Park Alanı yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca onaylı plandaki Eğitim Alanının ve doğu bitişiğindeki Park Alanının da imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

**Tablo 1: Arazi Kullanım Kararları Tablosu**

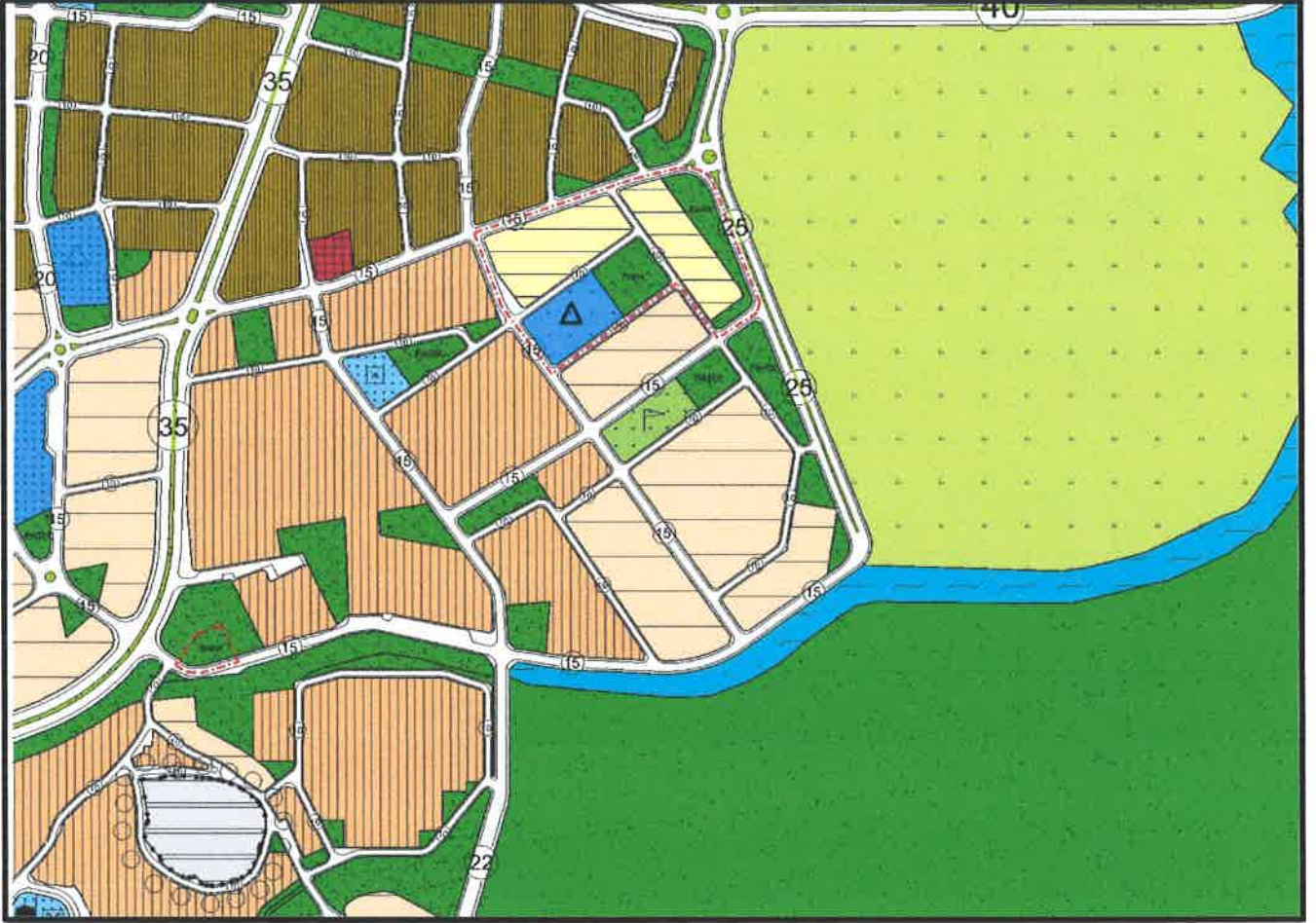
Kullanımlar	Meri Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
Çok Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (100 Kişi/Ha)	18.994,67	0,00	-18.994,67
Düşük Yoğunluk Gelişme Konut Alanı (51-120 Kişi/Ha)	0,00	20.071,15	+20.071,15
Ticaret Alanı	1.502,82	0,00	-1.502,82
Eğitim Alanı	6.445,06	6.445,06	0,00
Park ve Yeşil Alan	10.235,04	10.569,32	+334,28
Yol Alanı	2.140,70	2.232,76	+92,06
<b>Plan Değişikliği Alanı</b>	<b>39.318,29</b>	<b>39.318,29</b>	<b>0,00</b>

Plan değişikliği önerisinde 1.076,48 m<sup>2</sup> konut alanı artırılmıştır. Onaylı planının yoğunluğu 100 Kişi/Ha olduğundan artan nüfus =  $0,107 \times 100 = 10,7 = 11$  Kişi

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre kişi başı 20,25 m<sup>2</sup> kentsel sosyal teknik altyapı alanı planlanması gerektiğinden artan nüfusun ihtiyacı olan yani 11 kişinin ihtiyacı olan kentsel sosyal teknik altyapı alanı =  $11 \times 20,25 = 222,75$  m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliği ile 11 kişinin ihtiyacı olan 222,75 m<sup>2</sup> kentsel sosyal teknik altyapı alanı ihtiyaçtan 111,53 m<sup>2</sup> daha fazla olacak şekilde 334,28 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır.



Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Plan değişikliği önerisi konut alanlarındaki parselasyonların daha düzgün olmasına yönelik olarak imar hatlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olup, plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.