



**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, AKHİSAR MAHALLESİ,
701-704-1698-1699-1700-1701 ADALAR,
136 ADA 1 NOLU PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ İLE
108 ADA 75-84 NOLU PARSELLERİN BİR KISMINA AİT;
İNEGÖL REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..... / / Tarih ve
..... Sayılı Kararı onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, AKHISAR MAHALLESİ,
701-704-1698-1699-1700-1701 ADALAR, 136 ADA 1 NOLU PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
İLE 108 ADA 75-84 NOLU PARSELLERİN 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, 136 Ada 1 Nolu Parsel ve 108 Ada 75-84 Nolu Parseller 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 ve Park Alanı”, 108 Ada 84 Nolu Parselin plan değişikliğine konu kısmı “Park ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

İnegöl Belediyesi’nce Alanyurt Mahallesinden Akhisar Mahallesine ulaşımın sağlandığı alternatif yol olarak toplu taşıma araçlarının yönlendirilmesi amacı ile 136 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan ve yakın çevresinde 10 metre en kesitli taşıt yolu oluşturulmasını, 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 talepler 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, 136 Ada 1 Nolu Parsel Tunca Caddesinin güneyinde konumlanmış olup, 108 Ada 75-84 Nolu Parseller de Tunca Caddesine cepheli konumdadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

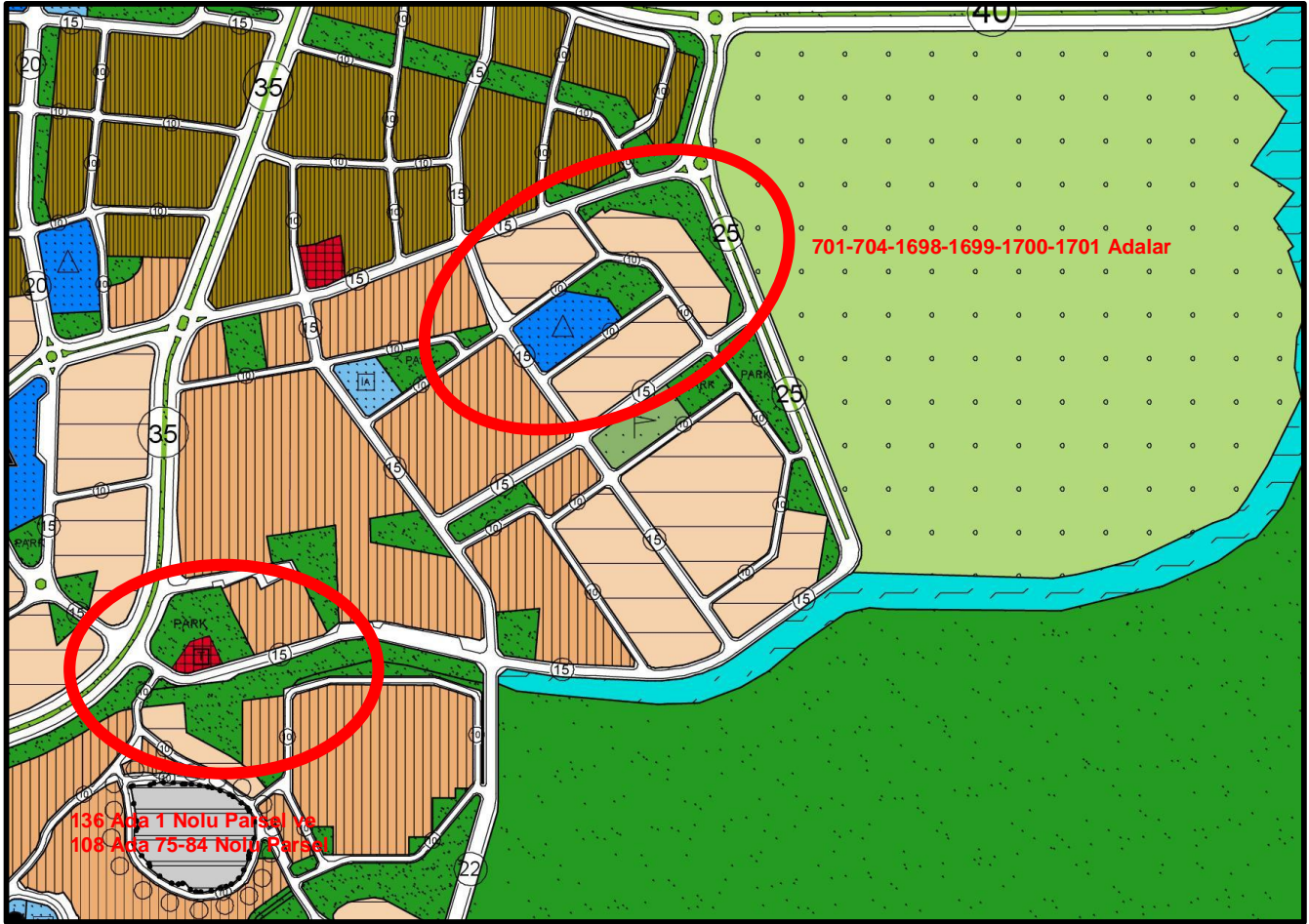


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi, 701-704-1698-1699-1700-1701 Adalar, 136 Ada 1 Nolu Parsel ve 108 Ada 75-84 Nolu Parseller 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 ve Park Alanı”, 108 Ada 84 Nolu Parselin plan değişikliğine konu kısmı “Park ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı Plan Örneği



GEREKÇE

İnegöl Belediyesi’nce Alanyurt Mahallesi’nden Akhisar Mahallesi’ne ulaşımın sağlandığı alternatif yol olarak toplu taşıma araçlarının yönlendirilmesi amacı ile 136 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan ve yakın çevresinde 10 metre en kesitli taşıt yolu oluşturulmasını, 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. Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

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 ve Park Alanı”, 108 Ada 84 Nolu Parselin plan değişikliğine konu kısmı “Park ve Yol Alanı” olarak planlanmış olduğu,
- 136 Ada 1 Nolu Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlı olduğu, dolayısı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arasında uyumsuzluk olduğu,

- 136 Ada 1 Nolu Parselin doğusunda bulunan onaylı planda 10 metre en kesitli taşıt yolu bulunduğu, batısında planlanmış olunan 10 metre en kesitli taşıt yolunun mevcuttaki taşıt yolu izinde bulunmadığı, mevcut taşıt izinin korunarak kamu yararının sağlanacağı,

- 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’nin talepleri ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

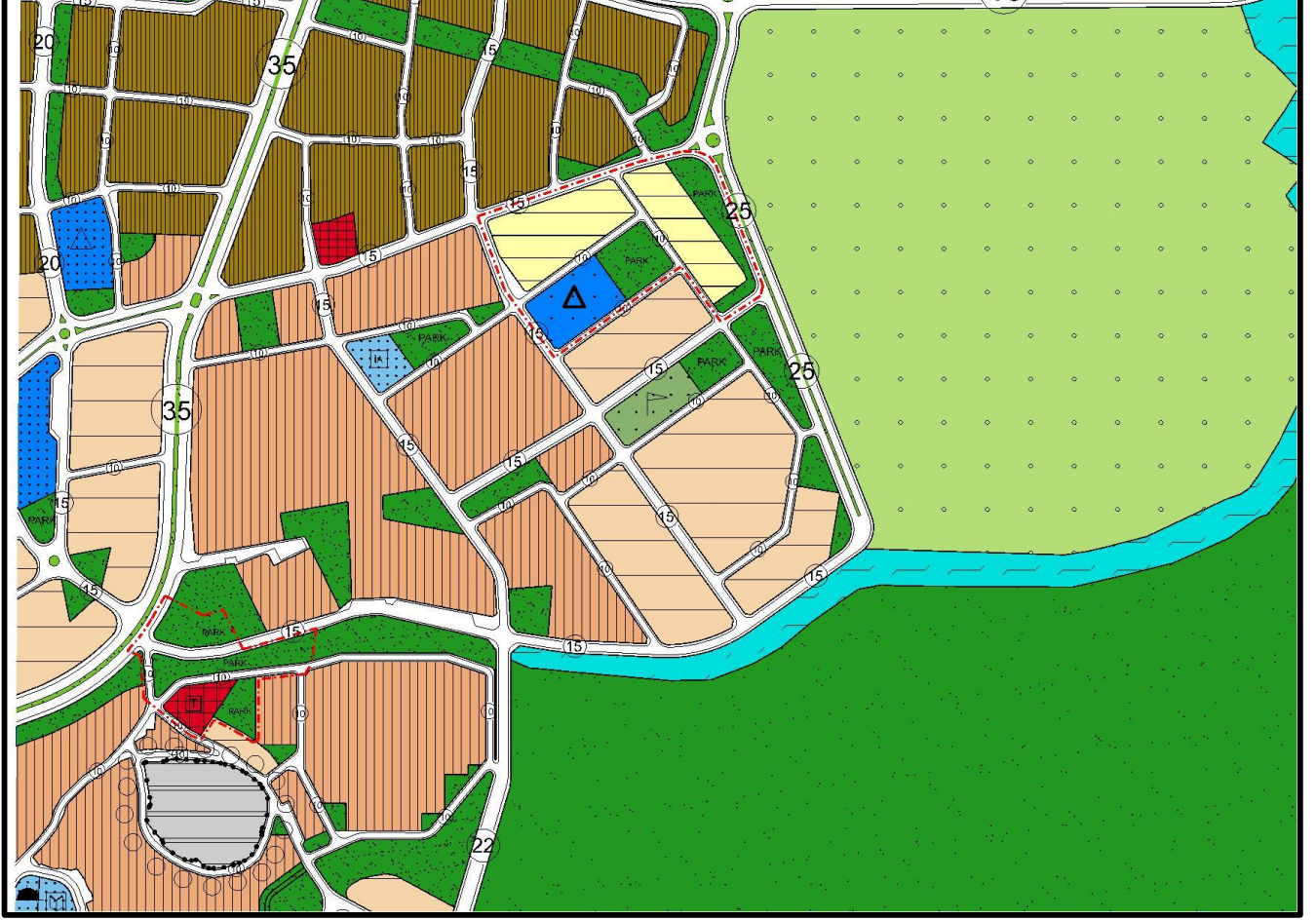
Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi, 701-704-1698-1699-1700-1701 Adaların bulunduğu bölgede parselasyonun planının daha düzgün oluşmasına yönelik olarak konut alanlarında yeniden düzenlenme yapılması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre yeniden düzenlenmesi ile Akhisar Mahallesi, 136 Ada 1 Nolu Parsel ve yakın çevresi ile 108 Ada 75-84 Nolu Parsellerin bir kısmına ilişkin alternatif toplu taşıma güzergahının oluşturulması ve mevcut taşıt yollarının dikkate alınarak 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. 136 Ada 1 Nolu Parselin doğusunda planlı ve mevcutta kullanılan Mestanlı Caddesinin devamlılığı sağlanarak 10 metre en kesitli taşıt yolu planlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlı 136 Ada 1 Nolu Parsel üst ölçek planda da Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. 136 Ada 1 Nolu Parselin batısındaki 10 metre en kesitli taşıt yolu mevcut yol korunacak şekilde yeniden planlanmıştır.

Tablo 1: Arazi Kullanım Kararları Tablosu

Kullanımlar	Meri Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Çok Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (100 Kişi/Ha)	21.428,49	0,00	-21.428,49
Düşük Yoğunluk Gelişme Konut Alanı (51-120 Kişi/Ha)	0,00	20.071,15	+20.071,15
Ticaret Alanı	1.502,82	2.433,82	+931,00
Eğitim Alanı	6.445,06	6.445,06	0,00
Park ve Yeşil Alan	20.470,18	20.471,57	+1,39
Yol Alanı	5.938,75	6.363,70	+424,95
Plan Değişikliği Alanı	55.785,30	55.785,30	0,00

Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Plan değişikliği önerisi toplu taşıma güzergâhına hizmet ederek Alanyurt Mahallesini Akhisar Mahallesi bağlantısının sağlanacağı taşıt yolunun planlanması, mevcut taşıt yollarının kullanılmasına yönelik yolun yeniden düzenlenmesi ve konut alanlarındaki parselasyonların daha düzgün olmasına yönelik olarak imar hatlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olup, plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanı dengesini koruduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.