



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
HACIKARA MAHALLESİ 107 ADA 103 VE 104
PARSELLERE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
Sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu alan İnegöl İlçesi Hacıkara Mahallesi 107 ada 103 ve 104 parselleri kapsamakta olup yaklaşık 58.584,85 m² büyüklüğündedir.

Mülga Tahtaköprü Belediyesi'nin 09.01.2009 tarih ve 1 sayılı Belediye Meclisi Kararıyla onaylı Mevzi İmar Planı bünyesinde "Su Dolum ve Paketleme Tesisi" olarak planlı alanda yapılaşma koşulları; E=0.40 olarak, Yençok (Hmax) = Serbest olarak belirtilmiştir. Ayrıca aynı plan notlarında;

"1. Planlanan alan da su dolum ve paketleme tesisi yapılacaktır.

4. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez, Yapı yaklaşma sınırı içinde yol kotu altında kalmak koşulu ile su deposu, yangın suyu deposu, otopark veya ön arıtma tesisi yapılabilir.

10.Tesislerde Ruhsat Aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.

17. Belirtilmeyen Hususlarda 5216 sayılı yasa kapsamı dışında kalan Belediyeler İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir" ifadeleri yer almaktadır.

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemli ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" bünyesinde

"MADDE 13 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılincaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." İfadesi yer almaktadır.

Belirtilen hususlar doğrultusunda Planlamaya konu alan bünyesinde yer alan tesise ek yapıların, plan hükümleri uyarınca uygulanması mümkün değildir. Alanda yapılacak plan değişikliği ile alanda yer alacak yapıların ulaşabileceği en yüksek seviyenin belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca Mevzi İmar planında yer alan "Su Dolum ve Paketleme Tesisi" kullanımı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d tablosunda yer almamaktadır.

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planı Hükümleri'nde yer alan 6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI Başlığı altında "6.2.2.4. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin yerleşme alanlarında imar planları yapılincaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır." İfadesi yer almaktadır. 3194 sayılı imar kanununda "İmar Planları" kavramı "...İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar

planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Belirtilen hususlar doğrultusunda bölgede yapılacak planlama ve imar çalışmalarının meri yönetmelik hükümlerine uygun şekilde sürdürülmesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın hazırlanması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı İnegöl İlçesi, Hacıkara Mahallesi'nde 1/5000 ölçekli I23-A-03-B ve I23-A-03-C paftalarında,

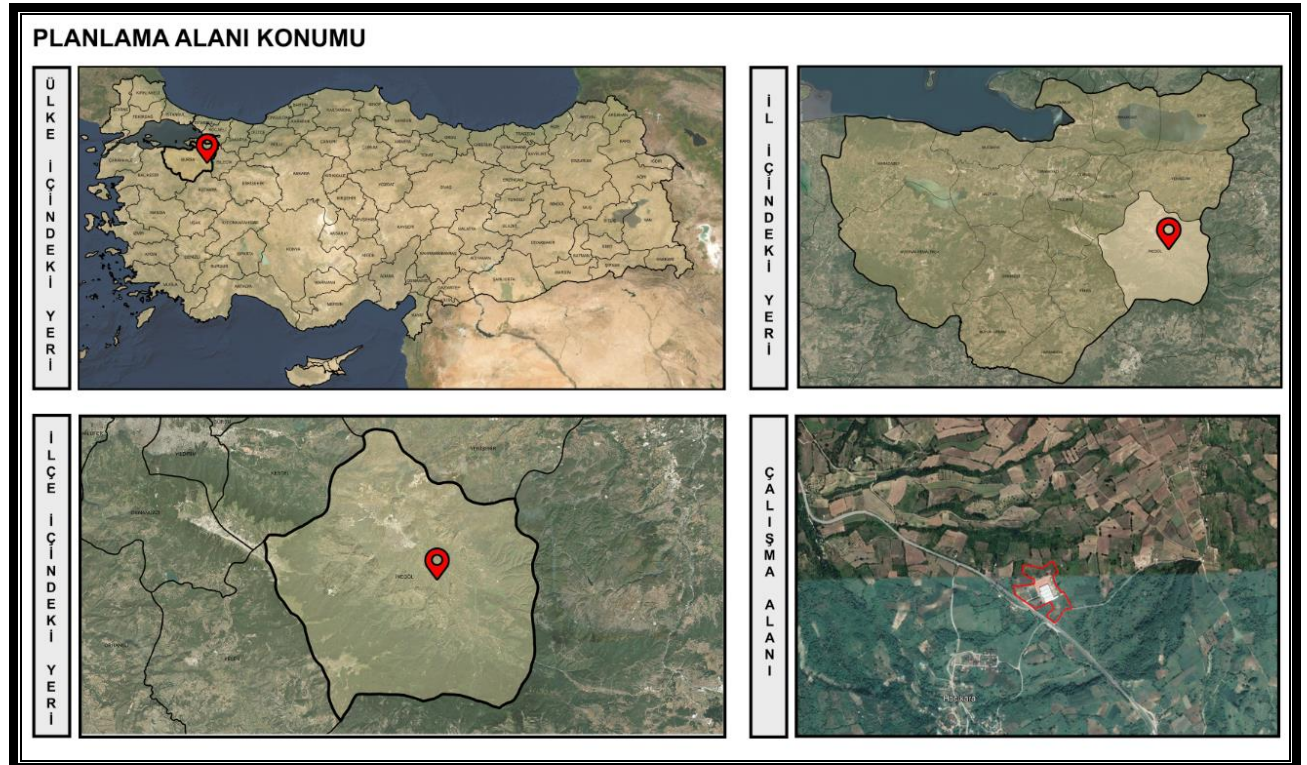
X= 4 422 500– 4 427 000,

Y= 468 000–469 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 58.584,85 m²'lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Hacıkara Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu 39°58'25.57" Kuzey ve 39°58'25.57"K Doğu koordinatlarında, Bursa İl merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 52 km güney-doğusunda, Uludağ'ın Doğusunda, İnegöl İlçe Merkezinin yaklaşık Kuş Uçuşu 15 km güney-doğusunda, Hacıkara Mahallesi İnegöl-Kütahya yolu üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanını Konumu



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

İnegöl ilçesi XIX. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Kırım, Kafkasya ve Balkanlar'dan ülkemize yönelen göçlerden önemli paylar elde etmiştir. İnegöl'e doğru

yaşanan göç olayları, kırsal kesimde yeni yerleşmelerin ortaya çıkışını, İnegöl'ün de küçük bir kasaba olma niteliğinden kurtularak büyük bir kasaba olma sürecine girmesini sağlamıştır. Nitekim 1893 yılı itibariyle şehirli nüfus oranı, 1573 yılına oranla iki kat artarak %18,68'e çıkmıştır.

İnegöl'ün nüfusu, 1893-1940 yılları arasında ancak 1,6 kat artış göstermiştir. Şehirleşmenin bu devrede oldukça yavaş geliştiği, buna karşın kırsal nüfus oranının %74-81 arasında cereyan ettiği görülmektedir.

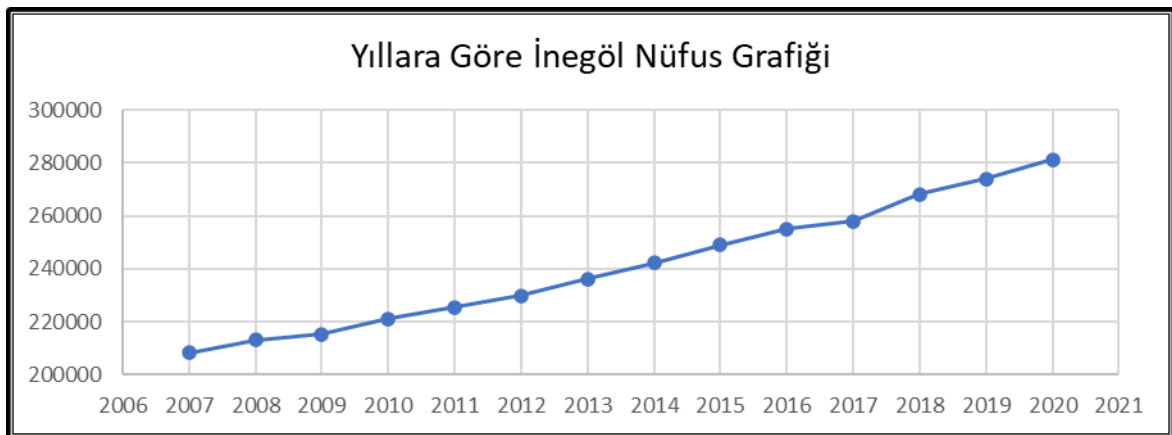
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde göç almış ve nüfus artış hızı 5 yılda (1985-1990) 1,5 kat artan bir seyir izlemiştir.

Hem nüfus bakımından büyüyen hem de alansal genişlik kazanan İnegöl'ün, endüstrileşmenin getirdiği ivme ile 1985-1990 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı bir önceki beş yıla göre epeyce artmıştır. Aynı dönemde, nüfusunun büyüme oranı 1980-1985 dönemine göre 1,5 kat artmış ve %30'a ulaşmıştır. Bundan da önemlisi, 1960-1980 yılları arasında ülkemizdeki 25.000-50.000 nüfuslu şehirler grubuna dâhil olan İnegöl, 1985-1997 döneminde 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubuna çıkmıştır. 1990 yılında 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubunda 18. sırada bulunan İnegöl, 1997 yılında 6. sıraya yükselmiştir.

2000 yılı itibari ile İnegöl, bir üst basamağa geçerek, nüfusu 100.000 ile 500.000 arasında olan şehirler, arasında yerini almıştır. 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre ilçenin 186.558 nüfusu olup, bu nüfusun 105.959'u ilçe merkezinde, 47.821'i köylerde, 32.778'i ise beldelerde ikamet etmektedir.

Adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre İnegöl'ün nüfusu 2011 yılında 225.472, 2012 yılında 229.812, 2013 yılında 236.168, 2014 yılında 242.232, 2015 yılında 249.091, 2016 yılında 255.032, 2017 yılında 257.931, 2018 yılında 268.155, 2019 yılında 273.933 ve 2020 yılında 281,384 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Grafik-1) ADNKS sayımı yapıldığı günden günümüze İnegöl nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir.

Grafik 1 Yıllara göre İnegöl Nüfus Grafiği (2007-2020)



Hacıkara Mahallesi, 2012 yılına değin köy statüsündeki bir yerleşim yeridir. Çerkez mahallesi olup büyük Çerkez Sürgününde Kafkasya'dan gelenler tarafından

kurulmuştur. (Kafkasya'dan ilk olarak balkanlara yerleştirilen halk, balkan savaşı çıkınca bu köye yerleştirilmiştir.) Mahallede Kafkasya'dan göç etmiş birçok aile bulunmaktadır. Yörede halen Çerkezce dili kullanılmaktadır. (Kaynak: Wikipedia E.T. Eylül 2021)

Mahalle nüfusu yıllara göre incelendiğinde ise yıllar arasında düzenli bir eğilim göstermeyip artış ve azalış içinde bulunmaktadır. Nüfus tablosundan görülen artış ve azalışlar çok fazla düzeylerde olmayıp, genel anlamda mahalle kendi nüfusunu korumaktadır. (Bkz. Tablo-1)

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl ilçesi Hacıkara Mahalle Nüfusu (2013-2020)

Yıllara Göre Hacıkara Mahalle Nüfusu								
Yıl	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	241	261	253	253	239	259	236	235

(Kaynak TÜİK)

Ekonomik yapı olarak Türkiye'de tarım ve sanayinin birlikte gelişme gösterdiği önemli şehirlerden biri olan Bursa şehir merkezine 45 km uzaklıkta bulunan İnegöl ekonomik gelişme bakımından Bursa'ya benzer özellikler göstermektedir.

Bölgede ağırlıklı olarak tekstil ve konfeksiyon işletmeleri göze çarpmakla birlikte; sünger üretimi, sunta ve kontrplak üretimi, gıda üretimi, yem üretimi, ambalaj, cam, orman ürünleri-mobilya, kimya, gıda, döküm ile otomotiv yan sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren işletmeler vardır.

İnegöl'de sanayicilerin ucuz arsa taleplerini uzun yıllar karşılaması planlanan Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi 11.05.2006 tarihinde 245 sicil numarasıyla Bursa İl Özel İdaresi, İnegöl Belediyesi ile İnegöl Ticaret ve Sanayi Odası ortaklığında kurulmuştur. Sınırları 2 etap halinde düşünülmüş, 1. etap 4100 dönüm, 2.etap 2650 dönüm olmak üzere toplam 6750 dönüm arazi seçimi yapılmıştır. 4100 dönümlük 1.etap üzerinde kamulaştırma çalışmalarına başlanmış ve % 99'u bitirilmiştir. Kamulaştırma çalışmaları ve planlama çalışmaları devam ederken Mobilya Ağaç İşleri ve yan sanayisi ile ilgili yatırımcılardan arsa talebi toplanmış, talepler doğrultusunda bugüne kadar 116 adet firmaya 2500 dönüm yer tahsisi yapılmıştır. Bu firmalardan 91'ü İnegöl'de, 25'i ise İnegöl dışındadır. Halen yer tahsisi yapılmaya devam edilmektedir. 32 adet fabrika faaliyette olup 44 fabrika inşaat halindedir.100 civarında sanayici proje çalışması yaparak inşaat ruhsatı almıştır. İlçede 1 adet Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi bulunmaktadır. Küçük Sanayi Sitesinde 651 işyeri bulunmakta olup, çalışan sayısı yaklaşık 4.835'tir.

İlçe Vergi Dairesi'nin 2016 yılı Eylül ayı sonu itibariyle mükellef, tahakkuk-tahsilat bilgileri aşağıda verilmiştir. (Bkz. Tablo-2)

Tablo-2 İnegöl Vergi Mükellefleri ve Vergi Oranını Gösterir Tablo

Faal Mükellef Sayısı	13.898
Vergi Gelirleri Tahsilat Tutarı	332.751.832,14 TL
Tahakkuk Tahsilat Oranı	%0,56

Ticaret, mobilyacılık, sanayi ve tarımın dışında Oylat Kaplıcaları ve İnegöl tipi köfte yapan lokantalar ilçeye önemli bir gelir sağlamaktadır.

İlçede birçok kooperatif bulunmakta ve faaliyetlerini sürdürmektedir. Ticaret ve Sanayi Odası, Ziraat Odasından başka Esnaf Odaları, 1 adet Pancar Kooperatifi, 1 adet Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifi, 8 adet Tarım Kredi Kooperatifi, 61 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 19 adet Tarımsal Sulama Kooperatifi, 1 adet Et Üreticileri Birliği ve 1 adet Süt Üreticileri Birliği bulunmaktadır.

İlçede İnegöl Belediyesi, Ticaret ve Sanayi Odası ile Marangoz ve Mobilyacılar Odasının iş birliğiyle 2000 yılından beri düzenli olarak her yıl iki defa mobilya fuarı düzenlenmektedir.

Bölgede en önemli doğal kaynak ormandır. Nitelikli memba suyu Sultan Su ve Sude Su adıyla, Maden Suyu ise Kınık ve Freşa markasıyla şişelenerek satılmaktadır. Turistik tesis olarak Oylat Kaplıcalarının yanı sıra Uludağ'ın ilçe sınırları içinde kalan kısımlarındaki ormanlar gelecekte turizm açısından rezerv oluşturmaktadır.

Organize Sanayi Bölgesinde 2017 yılı itibariyle 107 parselde 74 kuruluş faaliyet göstermekte olup, toplam çalışan sayısı da 14.536'dır.

(Kaynak İnegöl Belediyesi)

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İnegöl İlçesi Bursa il merkezine 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa şehirlerarası yolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl ilçesi Mudanya Limanına 76 km, Gemlik Limanına da 75 km. mesafede olduğundan deniz ulaşımı yapılabildiği gibi, Bölgeye 22 km mesafede olan Yenişehir Hava Limanı ile hava ulaşımı da yapılabilmektedir.

İnegöl bölgede Büyükşehir Belediyeleri haricinde tek düzenli katı atık depolama tesisi bulunan ilçedir. İnegöl ilçesinin tamamı kanalizasyon şebekesine bağlı olup, bu kanalizasyon şebekesi İnegöl OSB Atık su Arıtma Tesisine bağlıdır. Tesiste, İnegöl İlçesinin yerleşim birimlerinden kaynaklanan evsel atık su ile İnegöl OSB'de bulunan işletmelerden kaynaklanan evsel ve endüstriyel nitelikli atık su arıtılmakta ve Kalburt Çayı'na deşarj edilmektedir. Kalburt Çayı ise sulama amaçlı kullanılacak olan Boğazköy Barajını besleyen önemli bir çaydır. Bu nedenle tesis sulama suyu kriterlerini sağlamalıdır, ancak çıkış suyunda tuzluluk ve renk problemi yaşanmaktadır.

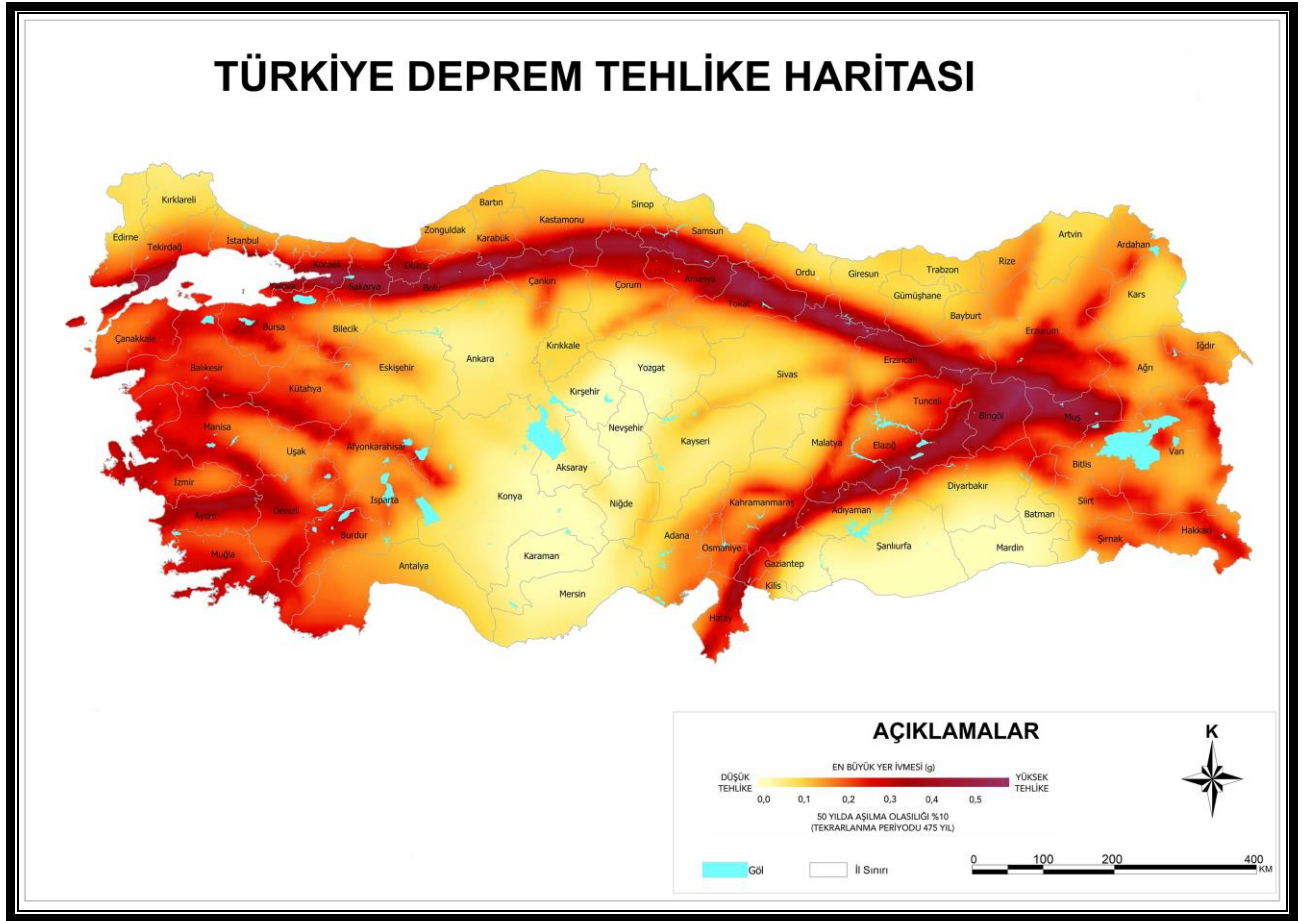
BUSKİ tarafından 21.11.2019 tarihinde yapılan "İnegöl İçme suyu Şebekesi ve İletim Hatları İnşaatı Yapım İşİ" ihalesi kapsamında İnegöl ilçesinin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Bursa ili İnegöl ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır. (Bkz.Şekil-2)

Şekil-2 Türkiye Deprem Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanacaktır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlamaya konu Hacıkara mahallesi 107 ada 103 ve 104 parsellerin 600 metre doğusunda Dikilitaş Tepesi ve Hacıkara Gölleri bulunmaktadır. Dişbudak tepesi ise 107 ada 104 parselin doğu sınırından teğet geçmektedir. 350 metre kuzeyinde ise Malak deresi bulunmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğimi %0-%20 aralığında değişkenlik göstermektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlamaya konu taşınmazlar servis hizmetini güneyinde bulunan Hacıkara Mahallesi İnegöl-Kütahya yolundan almaktadır. Buna bağlı olarak söz konusuz taşınmazların yönelim durumu ise güney-batı şeklindedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 107 ada 103 ve 104 parseller üzerinde Su dolum, depolama ve işletme faaliyetlerine yönelik yapılar bulunmaktadır. Arazi üzerinde peyzaj düzenlemesine ilişkin bitkiler de yer almaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu 107 ada 103 ve 104 parseller özel mülkiyete aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında “İnegöl Planlama Bölgesi” nde kalan alan, “Diğer Tarım Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Meri 1/100000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazın 1/25.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

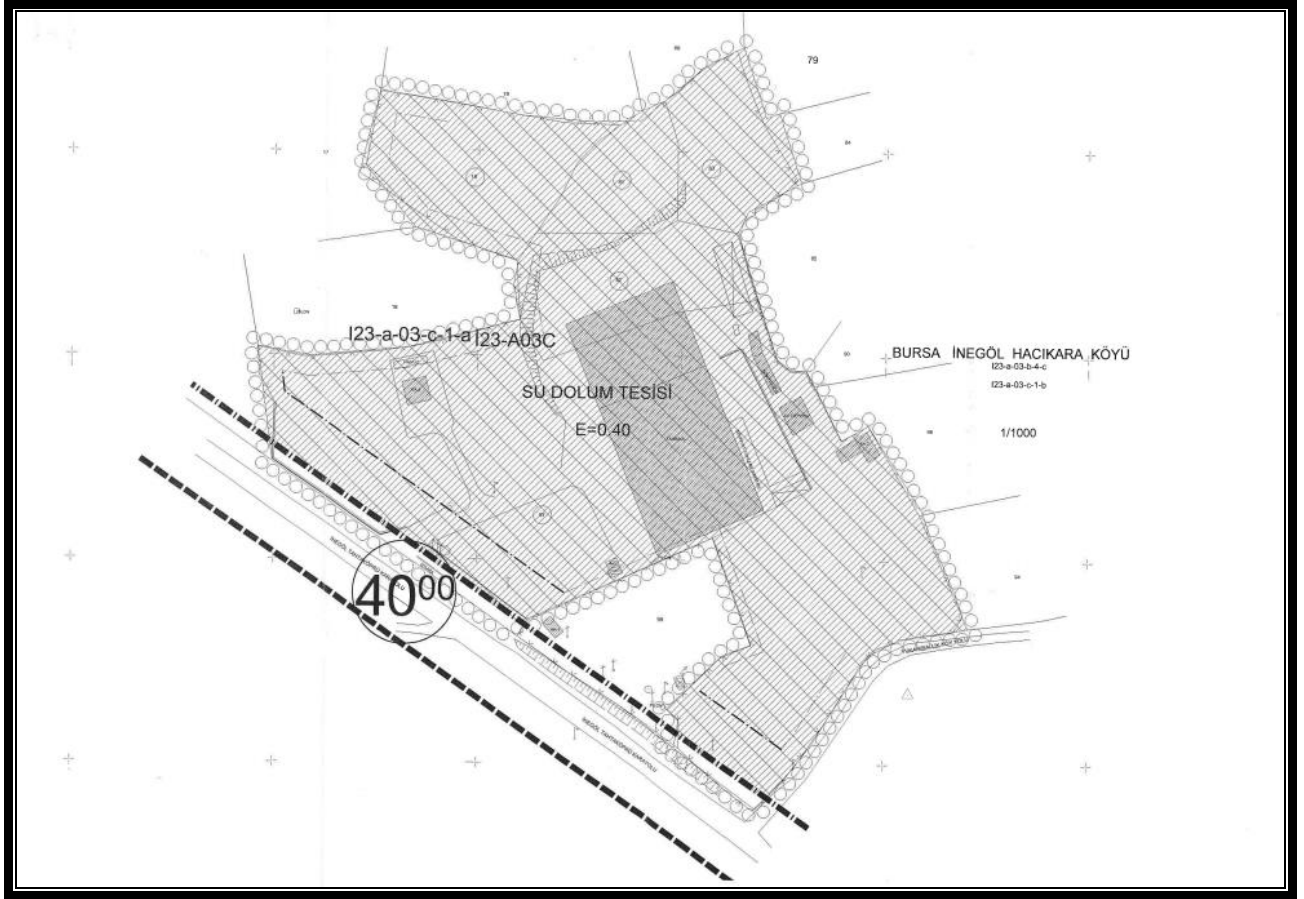
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazın 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mülga Tahtaköprü Belediyesi'nin 09.01.2009 tarih ve 1 sayılı Belediye Meclisi Kararıyla onaylı Mevzi İmar Planı bünyesinde “Su Dolum ve Paketleme Tesisi” olarak planlı alanda yapılaşma koşulları; E=0.40 olarak, Yençok (Hmax) = Serbest olarak belirtilmiştir.

Şekil-4 Meri 1/1000 Ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planı



Plan Notlarında;

- “1. Planlanan alan da su dolum ve paketlenme tesisi yapılacaktır.
2. $E=0.40$ HMAX=Serbest'tir
3. Çekme mesafeleri mevzi imar planı üzerinde gösterilmiştir.
4. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez, Yapı yaklaşma sınırı içinde yol kotu altında kalmak koşulu ile su deposu, yangın suyu deposu, otopark veya ön arıtma tesisi yapılabilir.
5. Sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
6. Aplikasyonda kadastro sınırlar geçerlidir.
7. Onaylı jeolojik jeoteknik etüt raporunun sonuç öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
8. 'Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
9. Her türlü inşaatla 'afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
10. Tesislerde Ruhsat Aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.

11. Çed yönetmeliği kapsamındaki faaliyetlere tabi tesisler :çevre bakanlığının ‘çed gerekli değildir’ veya ‘çed olumlu kararı’ belgesi almak ve çed raporundaki taahhütlere uymak zorunludur.

12. 2827 sayılı çevre kanuna göre çıkartılan su kirliliği kontrolü yönetmeliği, katı atıkların kontrolün yönetmeliği, hava kalitesinin korunması yönetmeliği, gürültü kontrolü yönetmeliği ve zararlı kimyasal madde ve ürünlerin kontrolü yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.

13. Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanıldığı taktirde çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.

14. Kamu kurumlarına ayrılan alanlar kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

15. Altyapı girişimci tarafından yapılacaktır.

16. Planlama alanında ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etütler yapılarak, etüt sonuçları doğrultusunda gerekli önlemler alınarak ruhsat verilecektir.

17. Belirtilmeyen Hususlarda 5216 sayılı yasa kapsamı dışında kalan Belediyeler İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir” ifadeleri yer almaktadır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu alan İnegöl İlçesi Hacıkara Mahallesi 107 ada 103 ve 104 parselleri kapsamakta olup yaklaşık 58.584,85 m² büyüklüğündedir.

Mülga Tahtaköprü Belediyesi’nin 09.01.2009 tarih ve 1 sayılı Belediye Meclisi Kararıyla onaylı Mevzi İmar Planı bünyesinde “Su Dolum ve Paketleme Tesis” olarak planlı alanda yapılaşma koşulları; E=0.40 olarak, Yençok (Hmax) = Serbest olarak belirtilmiştir. Ayrıca aynı plan notlarında;

“1. Planlanan alan da su dolum ve paketleme tesisi yapılacaktır.

4. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez, Yapı yaklaşma sınırı içinde yol kotu altında kalmak koşulu ile su deposu, yangın suyu deposu, otopark veya ön arıtma tesisi yapılabilir.

10.Tesislerde Ruhsat Aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.

17. Belirtilmeyen Hususlarda 5216 sayılı yasa kapsamı dışında kalan Belediyeler İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir” ifadeleri yer almaktadır.

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Coğrafi Bilgi Sistemli ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” bünyesinde

“MADDE 13 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar

meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yencok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” ifadesi yer almaktadır.

Belirtilen hususlar doğrultusunda Planlamaya konu alan bünyesinde yer alan tesise ek yapıların, plan hükümleri uyarınca uygulanması mümkün değildir. Alanda yapılacak plan değişikliği ile alanda yer alacak yapıların ulaşabileceği en yüksek seviyenin belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca Mevzi İmar planında yer alan “Su Dolum ve Paketleme Tesis” kullanımı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d tablosunda yer almamaktadır.

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planı Hükümleri’nde yer alan 6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI Başlığı altında “6.2.2.4. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.” ifadesi yer almaktadır. 3194 sayılı imar kanununda “İmar Planları” kavramı “...İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Belirtilen hususlar doğrultusunda bölgede yapılacak planlama ve imar çalışmalarının meri yönetmelik hükümlerine uygun şekilde sürdürülmesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nın hazırlanması amaçlanmaktadır.

Belirtilen amaç doğrultusunda; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun 7/b maddeleri uyarınca 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının yapılması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan açıklama raporundan eğim, yönelim, morfoloji ile ilgili değerlendirmeler yapıldığından ilave analiz yapılmasına gerek duyulmamıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanını oluşturan toplamda 58.584,05 m² büyüklüğündeki Hacıkara Mahallesi 107 ada 103 ve 104 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır.

Alanda nüfus yoğunluğunu artırıcı bir planlama çalışması yapılmadığından sosyal ve teknik altyapı alanı hesabına ihtiyaç duyulmamıştır.

Plan gösterimi “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri” ne uygun olarak düzenlenmiştir.

Topographic map of Hacıkara Mahallesi. The map shows a red hatched area, likely a protected zone or a specific land use. A road with a speed limit of 40 is marked. Elevation points are indicated with numbers such as 507.16, 525.63, 536.13, 539.04, 533.38, 529.84, 522.93, 541.07, 506.27, 438.40, 491.37, 460.37, 462.28, 480.8, 480.22, and 476.15. The map also shows contour lines and a river labeled 'Madeni'. The text 'Bodun Yeri Mescit' is visible in the lower right. The title 'Hacıkara Mahallesi' is at the bottom left.

(Bkz. Tablo 4)

	ÖNERİ (m²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	58.584,05
Toplam	58.584,05