

BURSA İLİ
İNEGÖL İLÇESİ
KULACA MAHALLESİ
118 ADA 54 NO.LU PARSEL



1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ACIKLAMA RAPORU

2022



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

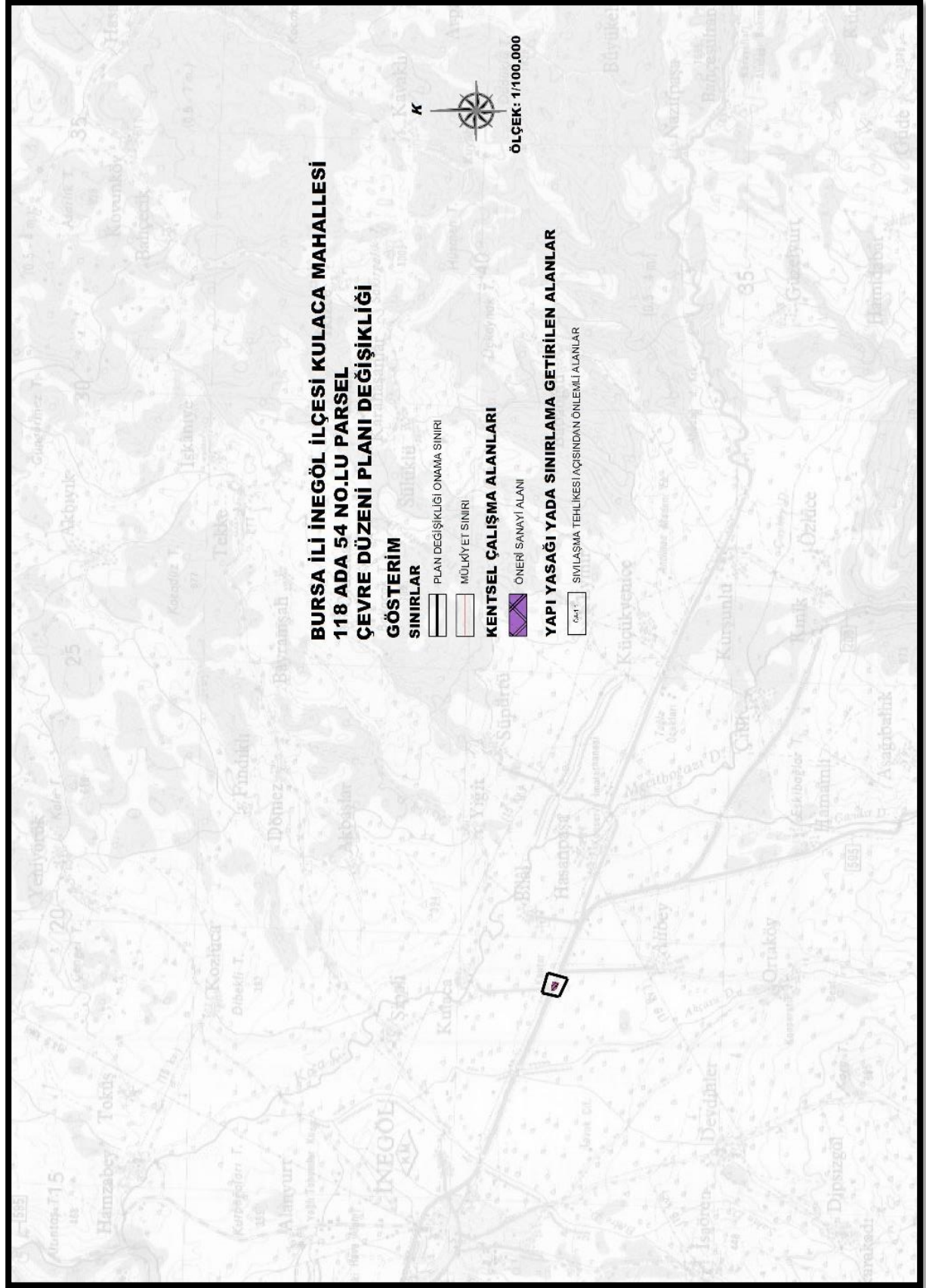


1. PLAN KARARLARI

Bursa ili İnegöl ilçesi, Kulaca Mahallesi’nde bulunan 118 ada 54 no.lu parseli de kapsayan 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nca 19.01.1998 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planda parsel “**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**” olarak planlıdır. Ancak, konuya ilişkin olarak Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 24.03.2021 tarihli yazısında 118 ada 54 no.lu parselin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlemi bulunmadığı belirtilmiştir.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan parselin etkin ve verimli kullanılabilmesi için fiziki ve teknik eşikler göz önünde bulundurularak, alt ölçekli planları da yönlendirecek “1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” hazırlanmıştır.

Bu kapsamda; Bursa ili, İnegöl ilçesi, Kulaca mahallesi, 118 ada 54 no.lu parsel, “**Öneri Sanayi Alanı**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, KULACA MAHALLESİ 118 ADA 54 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, KULACA MAHALLESİ 118 ADA 54 NO.LU PARSELE AİT ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. **ÖNERİ SANAYİ ALANI;** İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANDA KİRLETİCİ SANAYİ KOLLARI YER ALAMAZ. ÇEVRESEL KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK AMACIYLA İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINACAKTIR.
4. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

BURSA İLİ
İNEGÖL İLÇESİ
KULACA MAHALLESİ
118 ADA 54 NO.LU PARSEL



1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ACIKLAMA RAPORU

2022



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

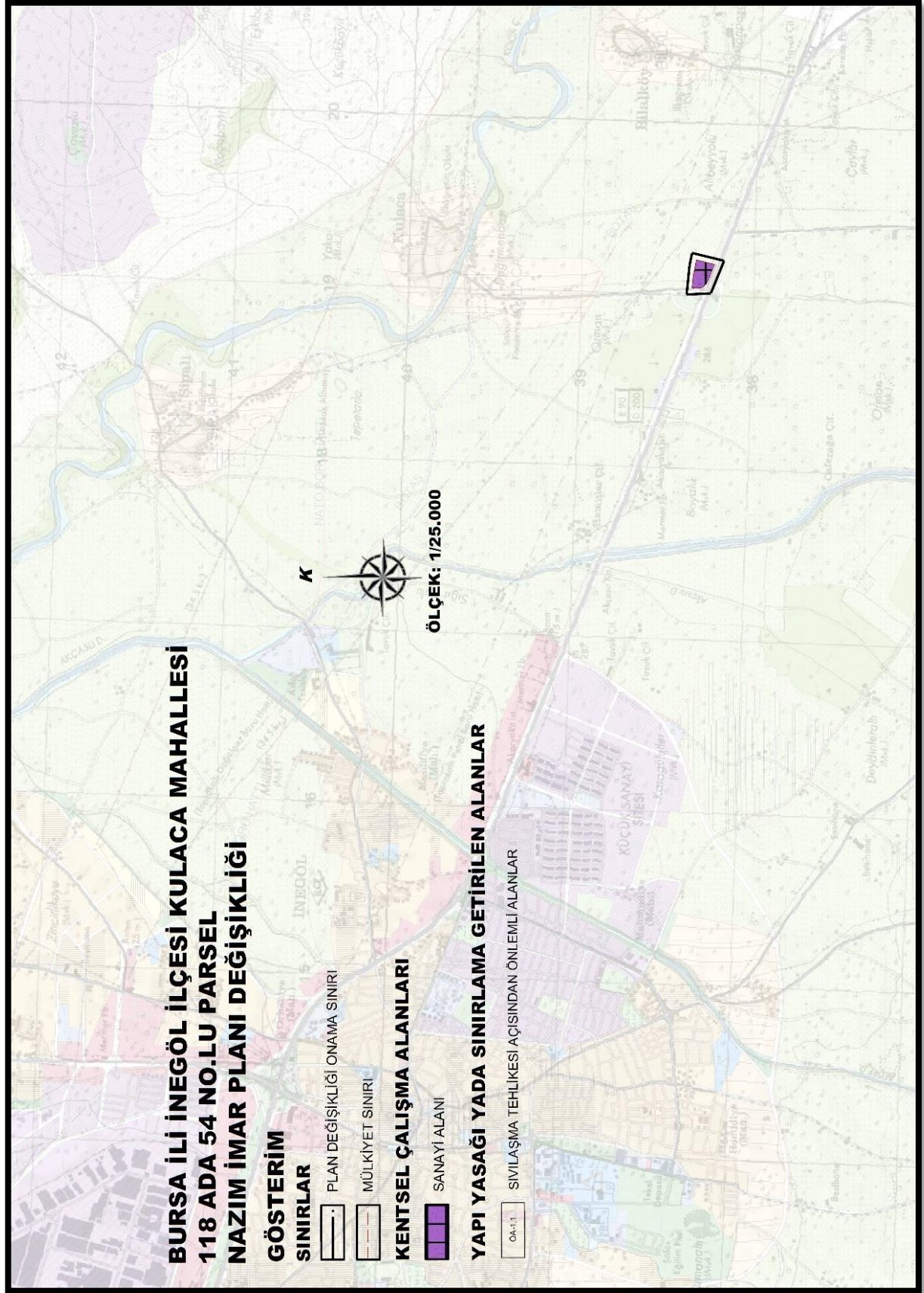


1. PLAN KARARLARI

Bursa ili İnegöl ilçesi, Kulaca mahallesinde bulunan 118 ada 54 no.lu parseli de kapsayan 1/25.000 Ölçekli İnegöl Nazım İmar Planı Revizyonu, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 28.11.2018 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planda araştırma alanı “**Tarım Alanı**” ve “**Sulama Alanı**” olarak planlıdır. Ancak, konuya ilişkin olarak Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 24.03.2021 tarihli yazısında 118 ada 54 no.lu parselin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlemi bulunmadığı belirtilmiştir.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan 118 ada 54 no.lu parselin ülke ekonomisine katkı sağlaması ve parselin etkin ve verimli değerlendirilmesi için fiziki ve teknik eşikler göz önünde bulundurularak, alt ölçekli planları da yönlendirecek “*1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*” hazırlanmıştır.

Bu kapsamda; Bursa ili, İnegöl ilçesi, Kulaca mahallesi, 118 ada 54 no.lu parsel, “**Sanayi Alanı ve Yol**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1: 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, KULACA MAHALLESİ 118 ADA 54 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, KULACA MAHALLESİ 118 ADA 54 NO.LU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. SANAYİ ALANI:

- 3.1. İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANDA KİRLETİCİ SANAYİ KOLLARI YER ALAMAZ. ÇEVRESEL KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK AMACIYLA İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINACAKTIR.
- 3.2. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
4. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

BURSA İLİ
İNEGÖL İLÇESİ
KULACA MAHALLESİ
118 ADA 54 NO.LU PARSEL



1/5.000 ÖLÇEKLİ
MEVZİİ NAZİM İMAR PLANI
ACIKLAMA RAPORU

2022



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

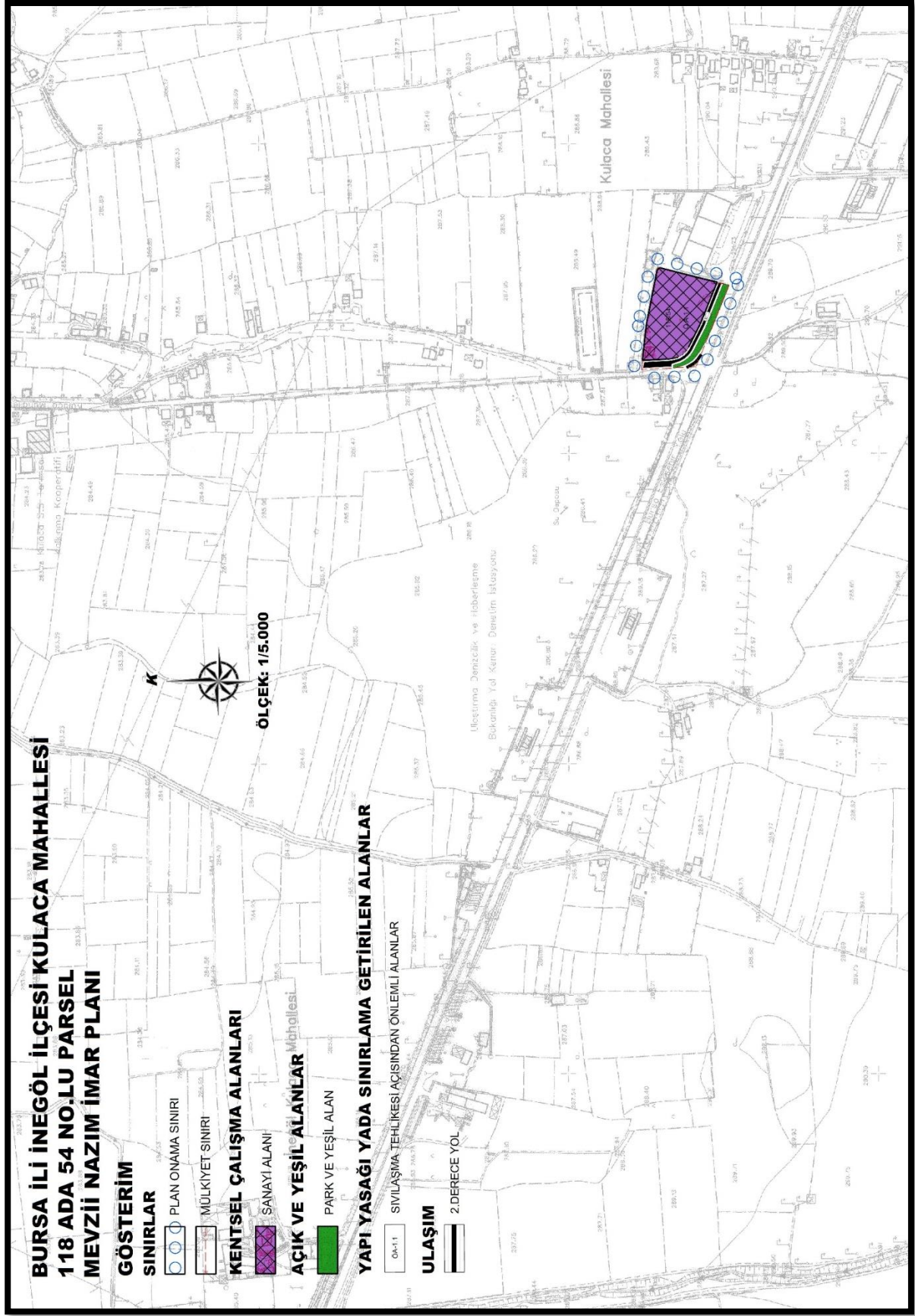


1. PLAN KARARLARI

Bursa ili İnegöl ilçesi, Kulaca mahallesinde bulunan 118 ada 54 no.lu parsel, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı sınırları dışında, plansız konumda bulunmaktadır. Ancak, karayolu üzerindeki konumu ve komşu parsellerde yine mevzii planlarla getirilmiş olan konut dışı kentsel çalışma alanlarının varlığı nedeniyle, gelişme potansiyeline sahiptir.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan 118 ada 54 no.lu parselin ülke ekonomisine katkı sağlaması ve parselin etkin ve verimli değerlendirilmesi için söz konusu planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanımlar, üst ölçekli planlama kararları da göz önünde bulundurularak “1/5.000 Ölçekli Mevzii Nazım İmar Planı” hazırlanmıştır.

Bursa ili, İnegöl ilçesi, Kulaca mahallesi, 118 ada 54 no.lu parsel, “**Sanayi Alanı, Park-Yeşil Alan ve Yol**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1: 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVZİİ NAZİM İMAR PLANI

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, KULACA MAHALLESİ 118 ADA 54 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, KULACA MAHALLESİ 118 ADA 54 NO.LU PARSELE AİT MEVZİİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. SANAYİ ALANI;

5.1. İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANDA KİRLİTİCİ SANAYİ KOLLARI YER ALAMAZ. ÇEVRESEL KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK AMACIYLA İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINACAKTIR.

5.2. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

6. PARK-YEŞİL ALAN: BU ALANDA ENCÜMEN KARARIYLA,

- 1) 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO,
- 2) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

7. 24.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN “BURSA İLİ İNEGÖL İLÇESİ, KULACA MAHALLESİ 118 ADA 54 PARSELİN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU’NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLojİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN 1.1 (ÖA-1.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
8. KULLANIM ALANLARINDA OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANINDA ‘AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE VE ‘TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.