



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
YENİCEKÖY MAHALLESİ 282 VE 283 ADALAR
ARASINDA KALAN ALAN İLE BİRLİKTE 255 ADA 1 PARSEL
VE 3810 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

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 282 ve 283 adalar ile çevrili alan halihazırda “Kapalı Pazar Alanı” olarak planlıdır. Ulaşım açısından konumu, topoğrafyası ve yöre halkının alışkanlıkları dikkate alındığında 255 ada 1 parselin “Pazar Alanı” olarak planlanması daha verimli olarak değerlendirildiğinden söz konusu taşınmazın “Pazar Alanı” olarak planlanması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı İnegöl ilçesi Yeniceköy Mahalleleri’nde 1/5000 ölçekli H22C19A paftasında,

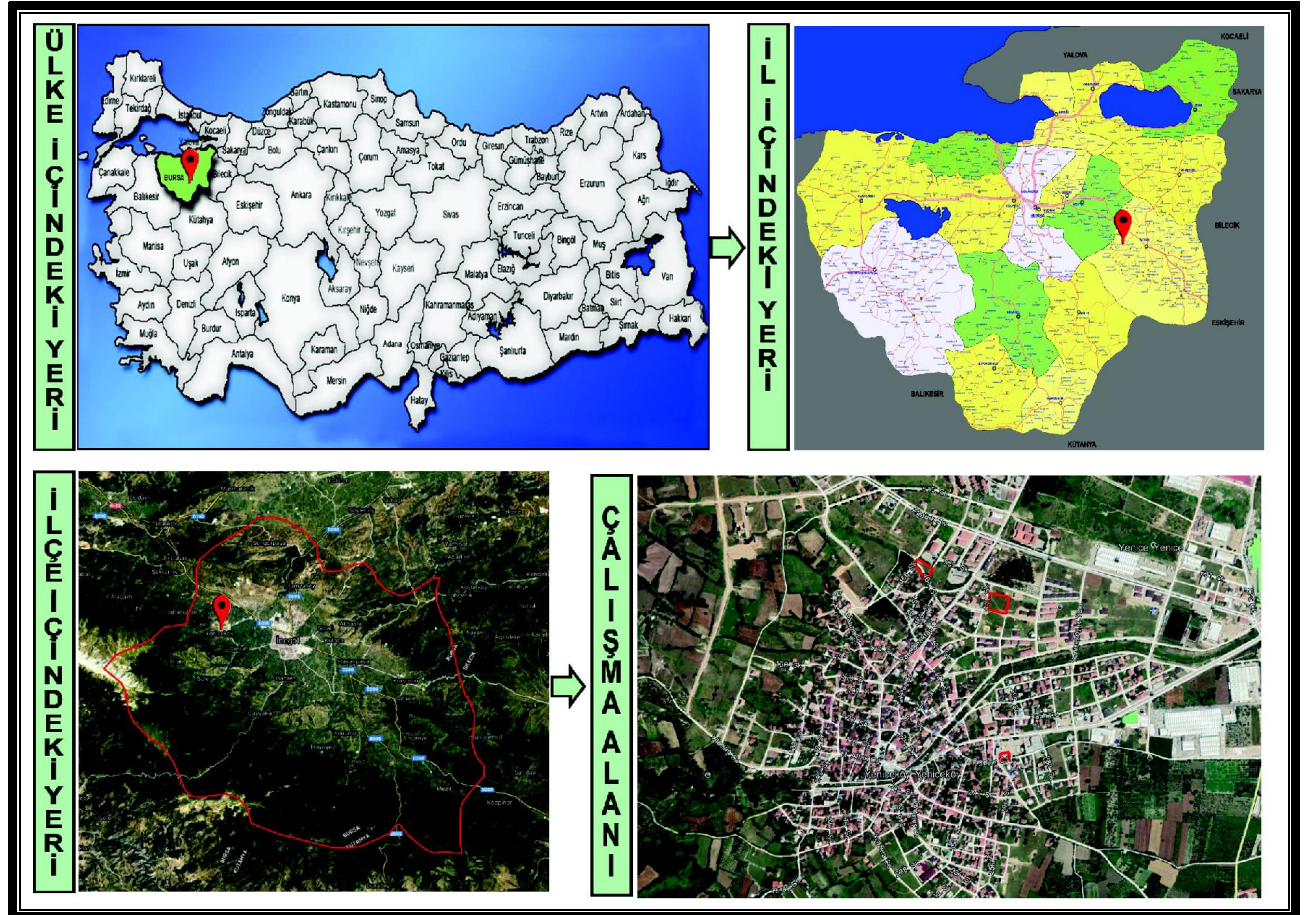
X= 4 439 000– 4 442 500,

Y=450 000–451000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 6949.74 m²’lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Yeniceköy Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu “40° 5'37.10” Kuzey ve “29°25'19.35” Doğu koordinatlarında, Bursa il merkezinin yaklaşık 43 km güney-doğusunda, Uludağ’ın kuzey-doğusunda, İnegöl ilçe merkezinin yaklaşık Kuş Uçuşu 7 km kuzey-batısında, Yeniceköy Mahallesi Rauf Denktaş Caddesinin doğusunda 441. sokak üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü.



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.

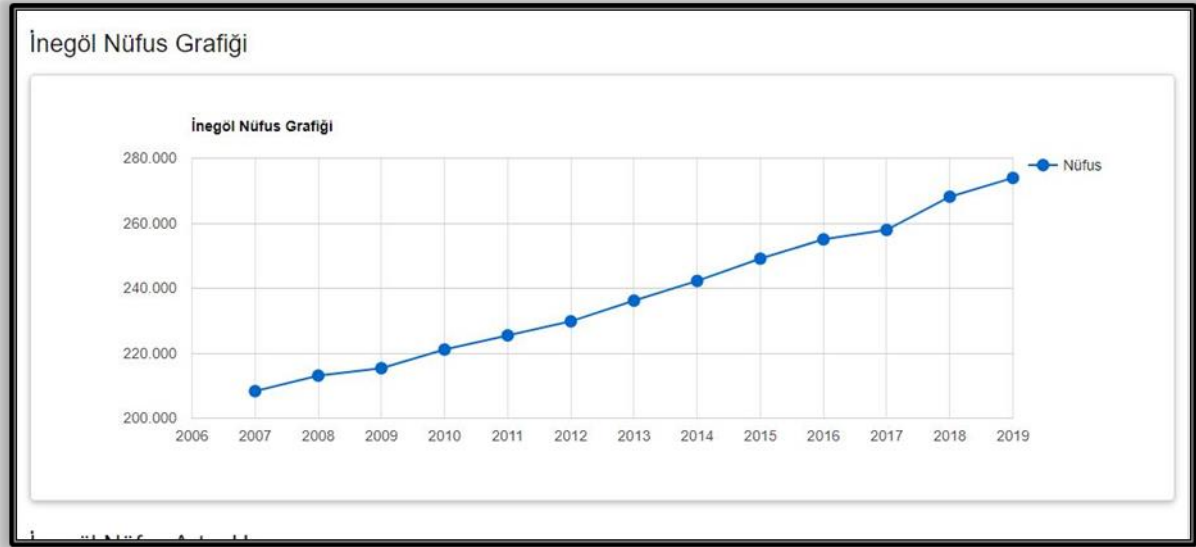
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde 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 dahil 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 ve 2019 yılında 273.933 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Grafik-1) ADNKS sayımı yapıldığı günden günümüze İnegöl nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir.

Grafik-1 Yıllara göre İnegöl Nüfus Grafiği (2007-2019)



2014 yılında oluşturulan Yeniceköy mahallesinin nüfusu ise 2013-2014 arasında artış göstermiş, 2014-2015 yılları arasında ise azalmıştır. 2015-2019 yıllarında İnegöl'ün nüfus artışına benzer şekilde artmıştır.

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl ilçesi Yeniceköy Mahalle Nüfusu (2013-2019)

Yıllara Göre Yeniceköy Mahalle Nüfusu							
Yıl	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nüfus	11528	11710	11616	11847	12206	12854	13306

(Kaynak; <https://www.tuik.gov.tr>)

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'dir.

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 işbirliğiyle 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; <http://www.inegol.gov.tr>)

2.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İnegöl ilçesi 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 arıtmakta 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 İşi” ihalesi kapsamında İnegöl ilçesinin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

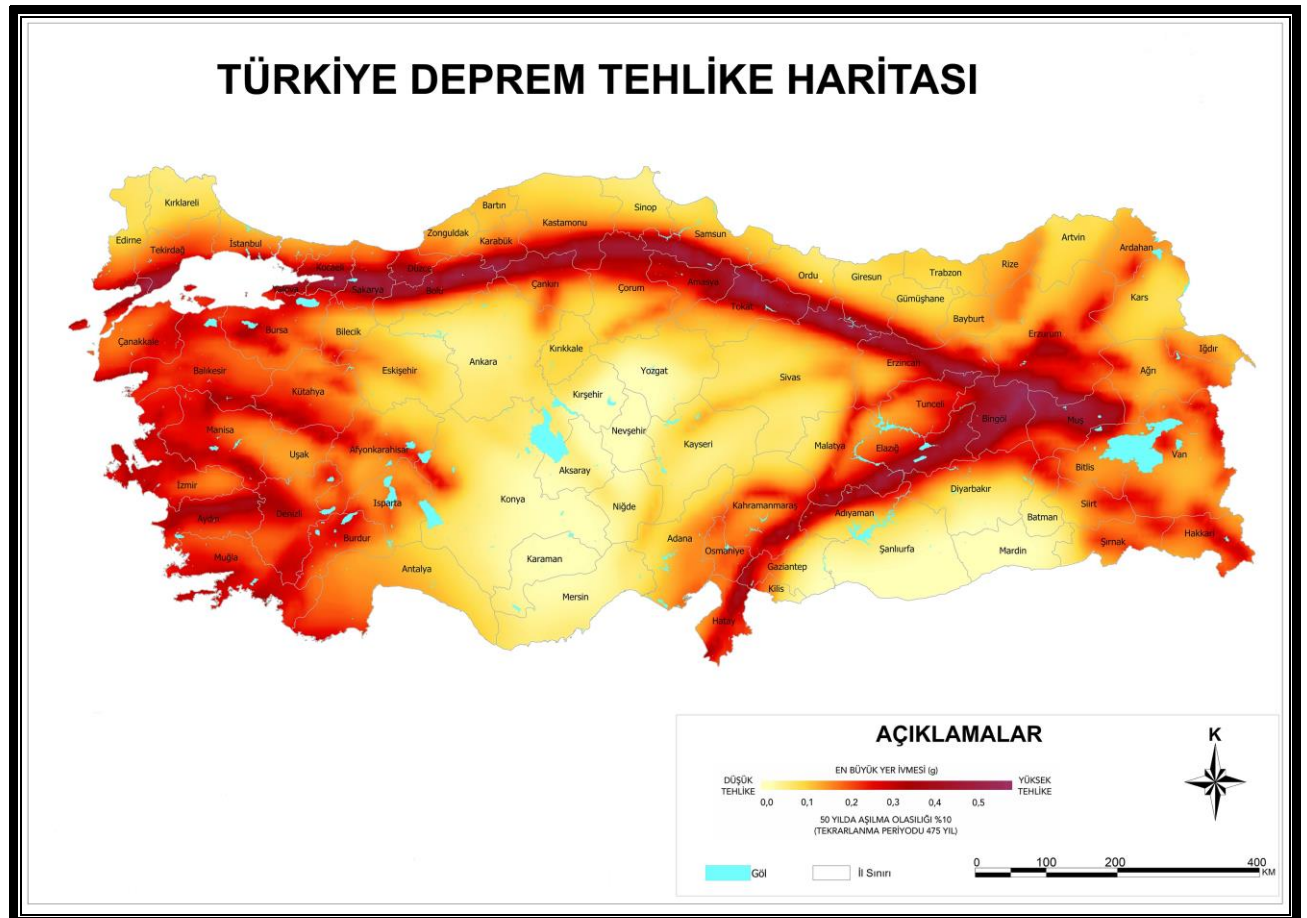
Sosyal alt yapı olarak planlamaya konu 282 ve 283 adalar ile arasında kalan alan “Pazar Alanı”, 255 ada 1 parsel “Park” alanı ve 3810 parsel ise “Terminal Alanı” olarak planlıdır. Taşınmazların yakın çevresinde “Eğitim Alanı”, “Cami”, “Sağlık Tesis Alanı”, “Kültür Tesis Alanı” ve yine “Park” alanları bulunmaktadır.

2.3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Bursa ili İnegöl ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır.(Bkz.Harita-1)

Harita-1; Türkiye Deprem Haritası



2.3.2.Jeolojik Yapı

09.08.2020 tarih ve 5910 sayı ile “Jeolojik Etüd Onayı” konulu yazısında “...(Haymaş Madencilik San. Ve Tic. Ltd. Şti.) tarafından hazırlanan, üzerinde konut dışı kentsel çalışma alanı amacına yönelik uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Raporları Valiliğimizin (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) Jeoloji Mühendisleri’nce yerinde incelenim uygun bulunmuştur.” denmektedir.

Söz konusu Planlama konu 255 ada 1parsele ve 3810 parselde ait jeolojik etüt rapor ilgili Yenice Belediyesince yaptırılan Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Raporunun yerleşime uygunluk değerlendirilmeler, “7.Sonuç ve Öneriler” kısmında yer almaktadır. (Bkz. Harita-2)

“7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Yeniceköy Belediyesi imar alanında yapılan jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik, mühendislik jeolojisi ve jeoteknik incelemeler ve değerlendirmeler sonucu aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

- 1. Yeniceköy imar alanında temeli çakıl taşı, kumtaşı, şeyl ve marn aralanmasından oluşan tortullar (Orta-Üst Miyosen); sadece Köy deresi vadisinde yüzeye yeni ancak bazı temel sondajlarında kesilen gevsek tutturulmuş kumtaşı, killi kumtaşı ve kireçtaşı aralanmasından oluşan tortullar (Pliyosen); gevsek, kötü boylanmalı, yer yer iri bloklu çakıl taşı, kumtaşı, kumlu ciltli kil aralanmasından oluşan tortullar (Alt Kuvaterner); ye ketti boylanmalı, gevsek, çakıl, kum, silt ve killerden oluşan alüvyon (Kuvaterner) teşkil etmektedir. İnceleme alanında Özellikle Orta-Üst Miyosen, Alt Kuvaterner ve Kuvaterner birimleri yaygın olarak yüzeyeleşmektedir.*
- 2. Miyosen ve Pliyosen tortullarının üst kısımlarının killi seviyeleri genelde çok kati-sert, kumlu birimleri ise çok sıkı olarak sınıflandırılmıştır. Alt Kuvaterner tortullarının killi seviyeleri üst kısımlarda kati-çok katı, alt seviyelerde ise sert kıvamda olup kumlu seviyeleri yüzeye yakın kısımlarda orta sıkı, alt kısımlarda ise sığıdır. Kuvaterner birikinti koni çökellerine ait kumlu seviyeler üst kısımlarda gevsek-orta saki, alt seviyelerde ise saki-çok silo olarak tanımlanmıştır. Killi seviyeler çok katı-kıvamdadır.*
- 3. İnceleme alanında temeli oluşturan killi birimlerin şişme potansiyeli düşük-orta olup kumlu ve çakıllı seviyelerde sıvılaşma tehlikesi bulunmamaktadır.*
- 4. Yerleşim alanda sadece sahz kuyularında gözlenebilen yeraltı suyu basınçlı akifer şeklinde oluşmuştur. Gerek temel sondajlarında ve gerekse muayene çukurlarındaki tespitlerimiz bu hususu desteklemektedir.*
- 5. Mevcut yerleşim alanının %80’inde ye imar alanının %50’sinde topografik eğim 5° ve daha azdır. Batı ve kuzeydeki yamaçlarda eğimler 5°-10° arasında değişmektedir. Miyosen birimlerinin yüzeylendiği kısımlarda yer yer 10°-20° arasında eğimler oluşmaktadır.*

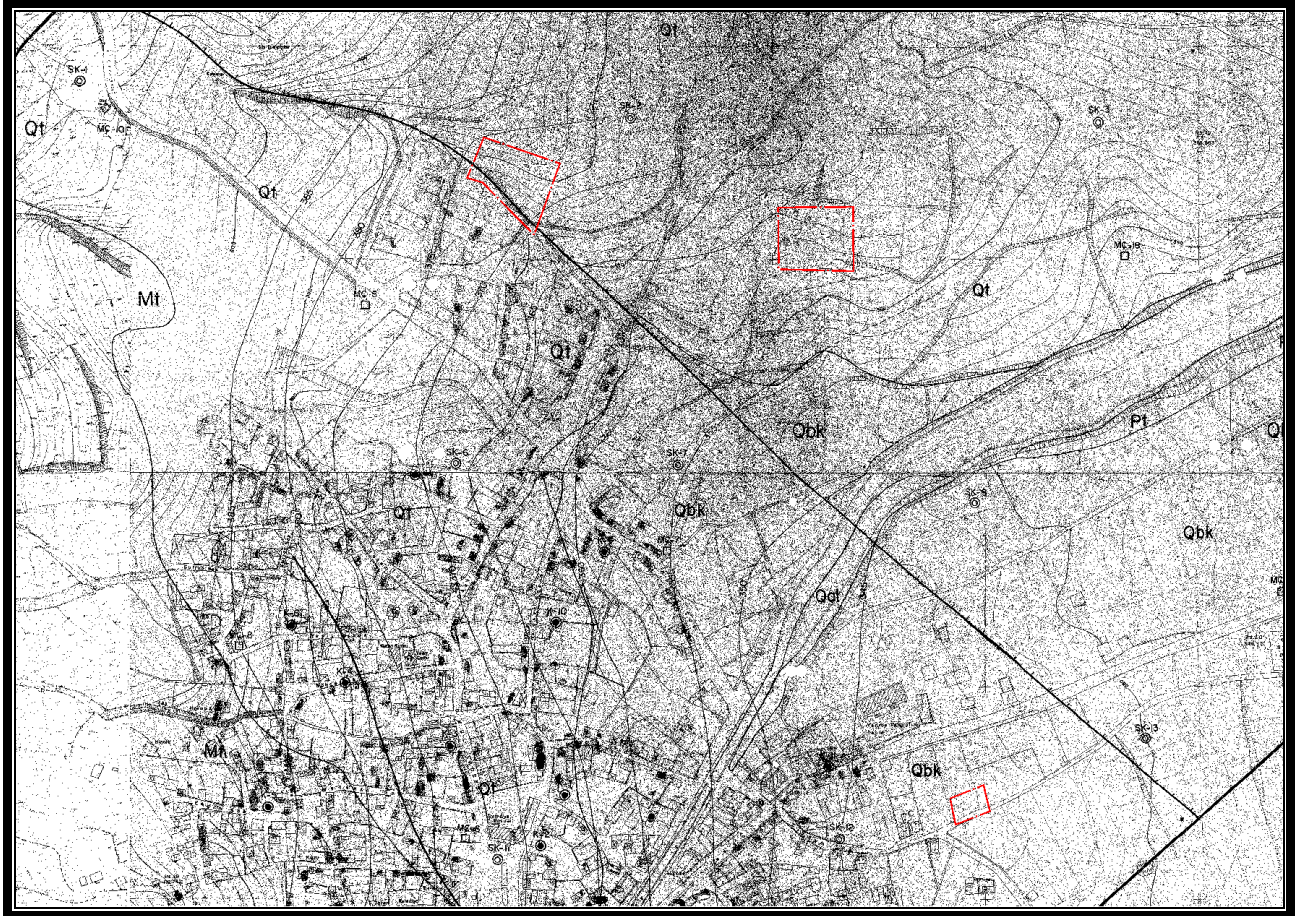
6. İnceleme alanında heyelan, kaya düşmesi, sel, çığ gibi doğal afet sorunları ile karşılaşmamıştır. Ancak, sahanın birinci derece deprem bölgesi içinde yerleşmesi ve İnegöl- Eskişehir fay zonuna ait bazı diri kabul edilecek fayların bulunması yerleşim açısından önem arz etmektedir. Her ne kadar son bir asırda bu kısımda oluşan depremler küçük ya da orta büyüklükte (<5) ise de gerek temel ya da gerekse üst yapı tasarımlarında "Afet Belgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik-1999) hükümlerine uyulması zorunludur.

7. İnceleme alanında yaratılan çalışmalar ve değerlendirmeler sonucu, imar planı "Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar" sınıfına dahil edilmiştir. Yeniceköy belediyesi imar alanında az katlı yapılar özendirilmeli (Azami 4 kat), iki kat asan yapılarda sondajla jeoteknik etüt koşulu aranmalıdır. Ayrıca kamu binalarında, kat durumuna bakılmaksızın, ayrıntılı zemin etüdü yapılmalı; mevcut binaların depreme dayanıklılığı belirlendikten sonra gerektiğinde takviye işlemleri gerçekleştirilmelidir.

8. Belediye, parsel bazındaki gerek görsel ya da gerekse sondajlı etütlerle ilgili olarak düzenli arşiv oluşturmali ya da bu etütlerin yetkin mühendisler tarafından yapılması konusunda takipçi olmalıdır.

9. Bu raporda verilen tüm zemin parametreleri zemin karakterizasyonu amacıyla olup bu verilerden hareketle zemin tasama guru hesapları yapılarak imar alanı için genelleme yapılmamıştır." denmektedir.

Harita-2 Yerleşim uygunluk harita



2.3.3.Morfolojik Yapı

Planlamaya konu alan; kuzeydoğusunda 282, doğusunda 283 adalar ile çevrili olup, “*Pazar Alanı*” olarak planlıdır. İlgili alanın kuzeydoğu ve doğusunda eğitim binaları, güneyinde konut alanları ve batısında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 255 ada 1 parsel, kuzeyinde Mezarlık alanı, güney, doğu ve batısında konut alanları ile çevrili olup, “*Park Alanı*” olarak planlıdır. 3810 parsel ise, güneyinde konut alanları, doğusunda mevcut terminal binası, batısı ve kuzeybatısında kamu binaları olup, “*Terminal Alanı*” olarak planlıdır.

2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanındaki taşınmazların eğimi %5-%10 arası değişmektedir.

2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı %5-%10 arası eğimli olup bakı yönü kuzeybatıdır. Çevresindeki yapılaşmanın ve imar yollarının hemen hemen tamamlanmış olduğu görülen “Pazar Alanı”nın yönelimi güneyindeki belde merkezine doğrudur.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu olan, 282 ve 283 adalar ile çevrili alan “*Pazar Alanı*” olarak planlı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 255 ada 1 parsel “*Park*” alanı olarak planlı olup, üzerinde yapı olmayan boş bir alandır. 3810 parsel ise “*Terminal Alanı*” olarak planlı olup, üzerinde prefabrik yapı bulunmaktadır. Planlamaya konu alanların 2.3.3. Morfolojik Yapı başlığında bahsedilen, bitişiğindeki yapılaşma formunun yanında, yakın çevresinde konut amaçlı yapıların bulunduğu görülmektedir.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu “Pazar Alanı” olarak planlı alanda herhangi bir parsel numarası bulunmamakta olup tescil haricidir. 3810 parsel ve 255 ada 1 parsellerin mülkiyeti ise İnegöl Belediyesine aittir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

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

Aynı Planda Kentsel Yerleşme Alanı 3.10. başlığında “İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” olarak tanımlanmıştır.

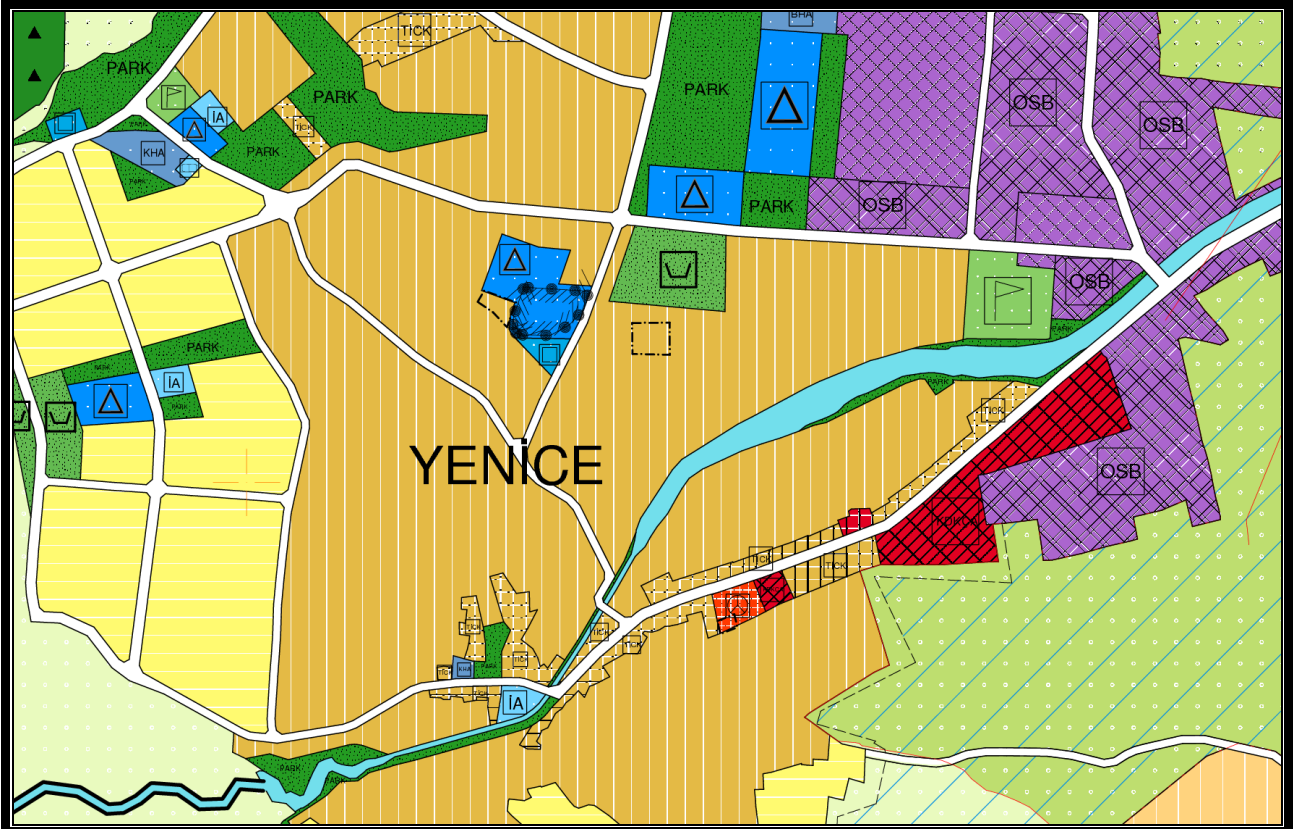
Şekil-3 Meri 1/100000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmaz Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında meskun “Konut Alanı”, ve “Terminal Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 3)

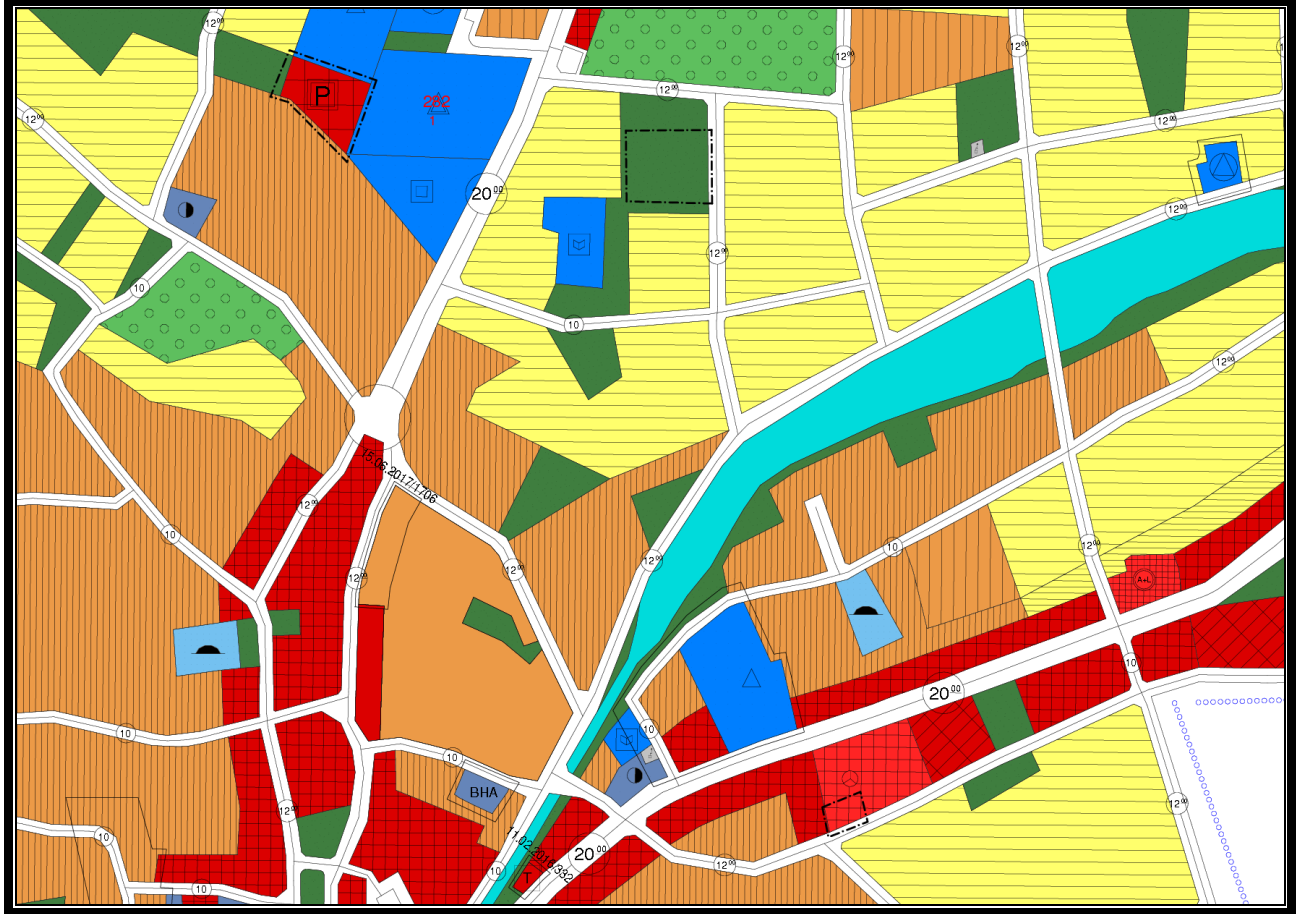
Şekil-3 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yenice Belediye Meclisi'nin 01.02.2010 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında da "Pazar Alanı", "Terminal Alanı" ve "Park" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

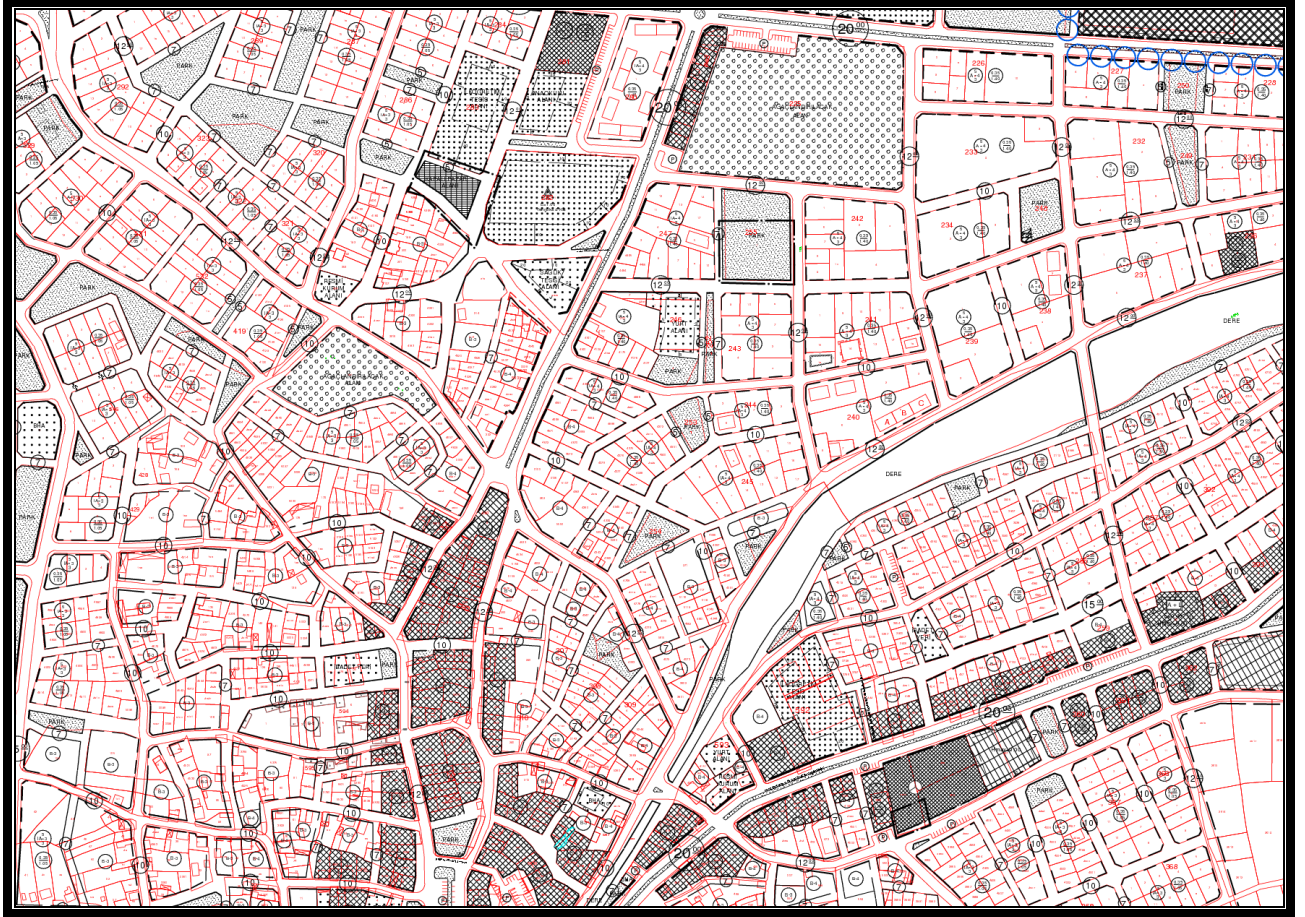
Şekil-4 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.



2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yenice Belediye Meclisi'nin 01.02.2010 tarih ve 10 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Pazar Alanı”, “Terminal Alanı” ve “Park” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 5)

Şekil-5 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Amaç ve Kapsam başlığında belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Yöre halkının talebi üzerine Belediye uhdesinde gerçekleşecek bir yatırım olduğundan ve plan açıklama raporundan eğitim, yönelim, morfoloji ve jeolojik yapı ile ilgili değerlendirmeler yapıldığından ilave analiz yapılmasına gerek duyulmamıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

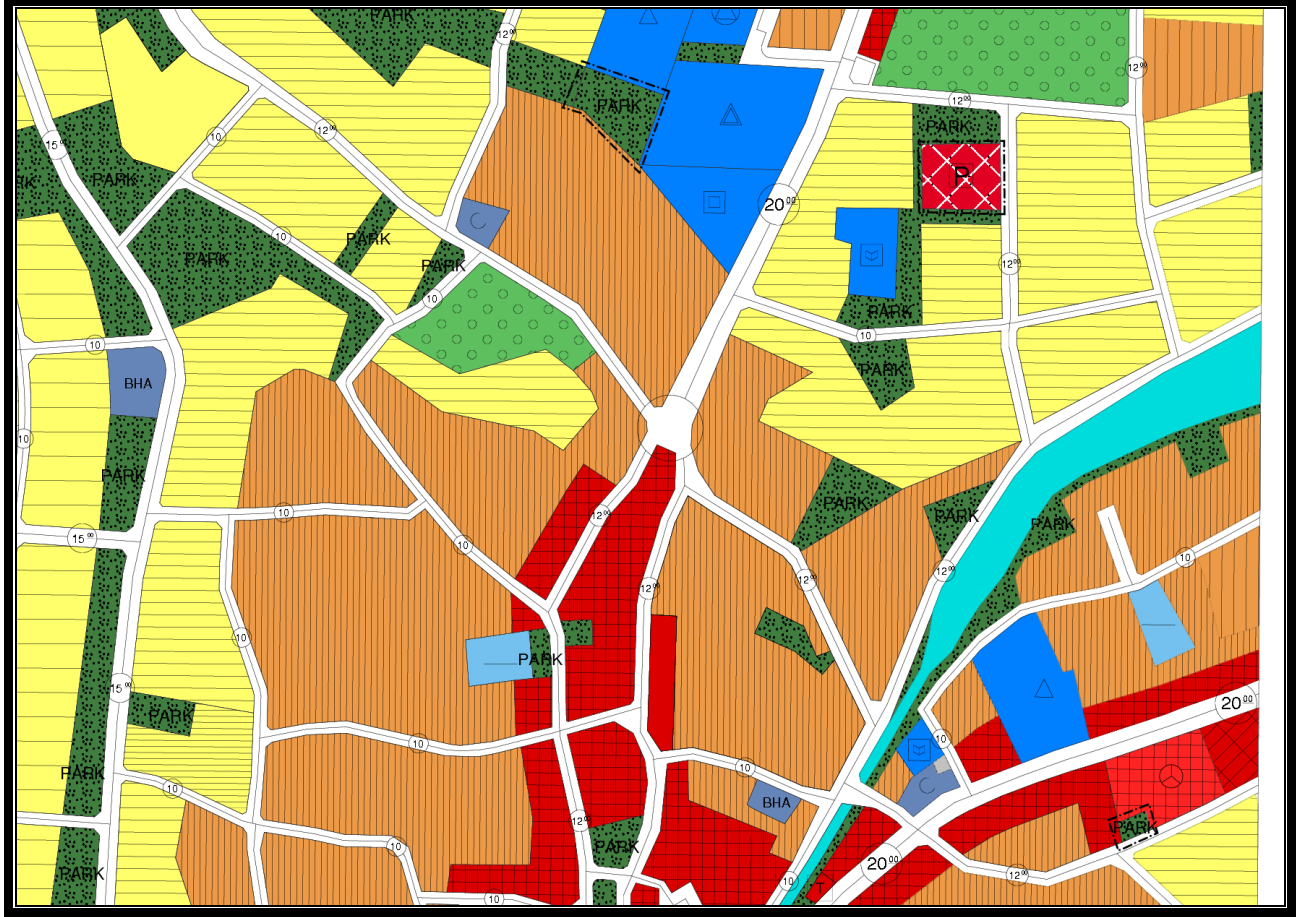
Yöre halkının ve pazarcı esnafının talebi üzerine yapılan plan değişikliği ile 255 ada 1 parselin 3474,68 m²'lik kısmı "Pazar Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu düzenleme ile eksilen "Park" alanı; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 12. Maddesi 2. Fıkrasında belirtilen yürüme mesafelerine uygun olarak 3070,70 m²'si eski "Kapalı Pazar Alanı"nda ve 404,36 m²'lik kısmı eski "Terminal Alanı" olarak planlı alanda planlanmıştır.

Alanda yapı veya nüfus yoğunluğunu artırıcı değişiklik yapılmadığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 7. fıkrasında belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu hazırlanmasına 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.

Planlama alanında değişiklik ile nüfus artışı yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir. (Bkz. Şekil 6)

Şekil-5 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-3 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

	MERİ (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Pazar Alanı	3070.70	3474.68
Terminal Alanı	404.36	
Park Alanı	3474.68	3475.06
TOPLAM	6949.74	6949.74