1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI;
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 743 Ada, 292 Nolu Parsel, 1.528,60 m² yüzölçümlü olup, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanı” olarak planlanmıştır. Parsel maliki, parsellerinin “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmasını talep etmektedir. İlgili talebe yönelik olarak teknik incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 743 Ada, 292 Nolu Parsel, E-90 Bursa-Eskişehir karayolunun 500 metre güneyinde konumlanmış olup, batı yönünden Tomurcuk Sokağa, güney yönünden Çelebi Mehmet Sokağa cephelidir.

Şekil 1:743 Ada, 292 Nolu Parselin Konumu



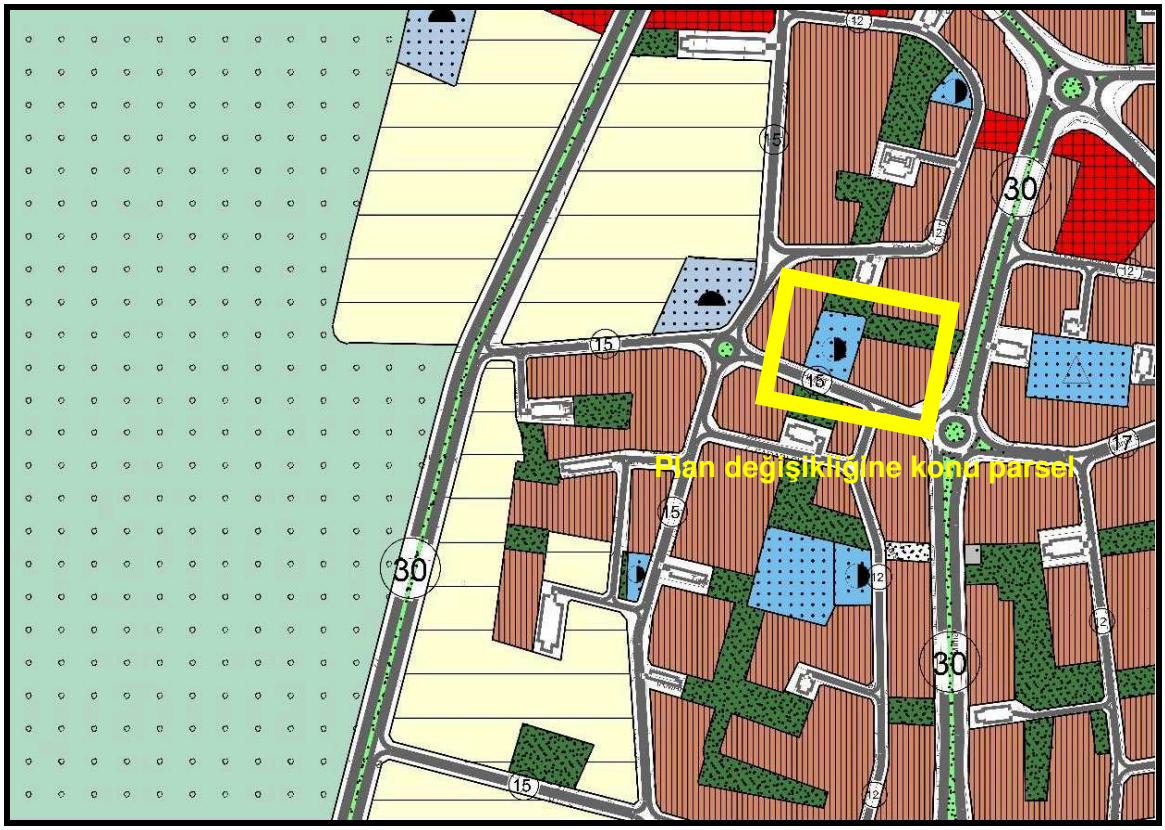
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 743 Ada, 292 Nolu Parsel, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parselin bulunduğu alan, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanı” olarak planlanmıştır.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 743 Ada, 292 Nolu Parselin maliki, Onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanan parselinin, "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanmasını talep etmektedir. İlgili talep üzerine onaylı planda ve 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Yapılan teknik imcelemeler neticesinde;

-Plan değişikliğine konu parselin 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olduğu,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda "Resmi Kurum Alanı"nın herhangi bir standart içerisinde yer almadığı,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun Açıklamalar bölümünün 8. Maddesi "Düzenleme Ortaklık Payından elde edilmemiş Özel Kreş+Anaokulu, Özel Eğitim, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları; imar planı kararıyla ayrılmak, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır." Şeklinde olduğundan parsel malikinin talebi olan "Özel Eğitim Alanı" plan genelinde sosyal ve teknik altyapı artırıcı olduğu,

Tespit olunmuştur.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 743 Ada, 292 Nolu Parsele ilişkin onaylı 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

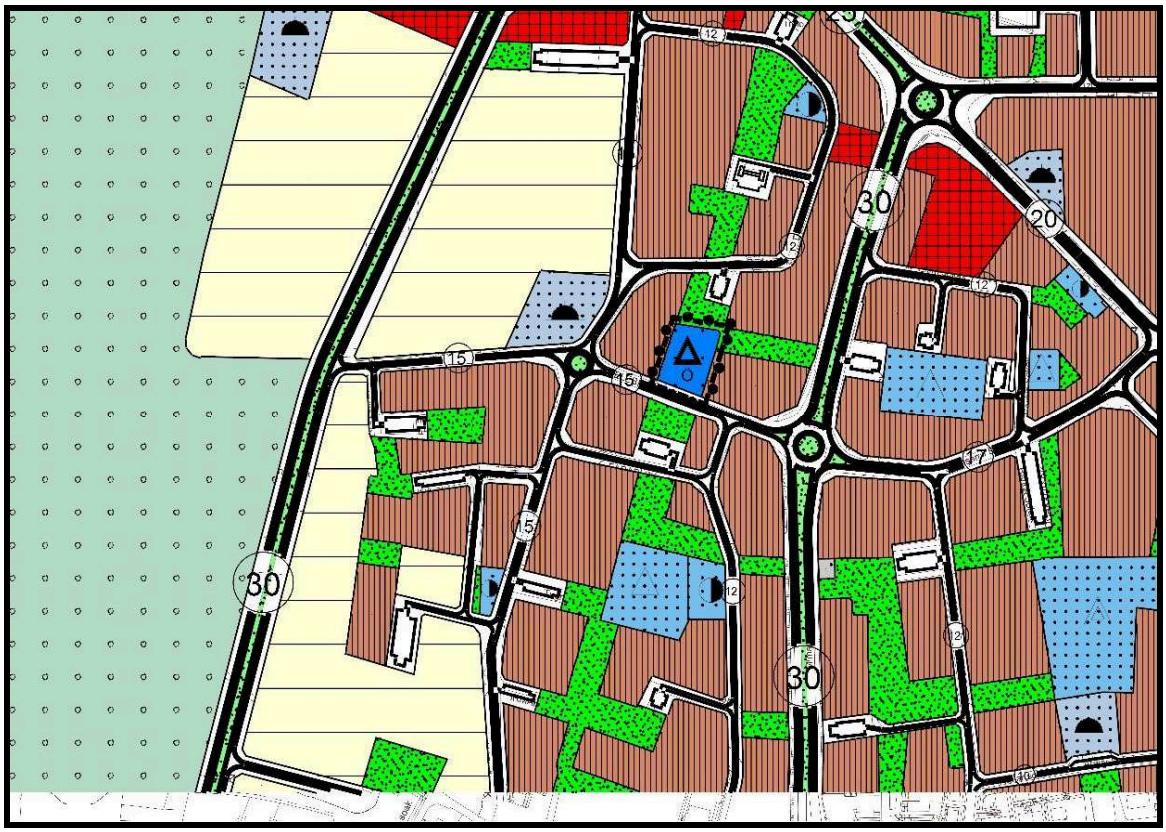
Söz konusu parselin bulunduğu alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda "Resmi Kurum Alanı"nın herhangi bir standart içerisinde yer almadığından, Resmi Kurum Alanı fonksiyonu değiştirilerek "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanmıştır.

Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo1:Arazi Kullanım Değerleri

Kullanımlar	Mer'i Plan (m^2)	Plan Değişikliği (m^2)	Değişen Alan (m^2)
Resmi Kurum Alanı	1.528,60	0,00	-1,528,60
Özel Eğitim Alanı	0,00	1.528,60	+1,528,60
Toplam Alan	**1,528,60**	**1.528,60**	**0,00**

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Plan Değişikliği önerisi ile parsel Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince herhangi bir standart oluşturmadığından Resmi Kurum Alanından çıkarılarak "Özel Eğitim Alanı" olarak planlamasına yönelik olup, plan genelinde herhangi bir yoğunluk artışına sebep olmadığından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre sosyal ve 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.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr