İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI 3

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ....4

2.1. Planlama Alanının Konumu 4

2.2. Ulaşım İlişkileri....4

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ 5

3.1. Eğim Durumu....5

3.2. Yükseklik Durumu....5

3.3. Yönlenme Durumu 5

3.4. Jeolojik Durum 5

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU 5

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI 6

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU 7

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu....7

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu 7

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI 8

7.1. Planlama Alanı Kullanımları 9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu *4*

Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri *5*

Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu *7*

Şekil 6:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu *8*

Şekil 7:1381 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı *9*

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları *8*

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları *9*

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 763 ada 33 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

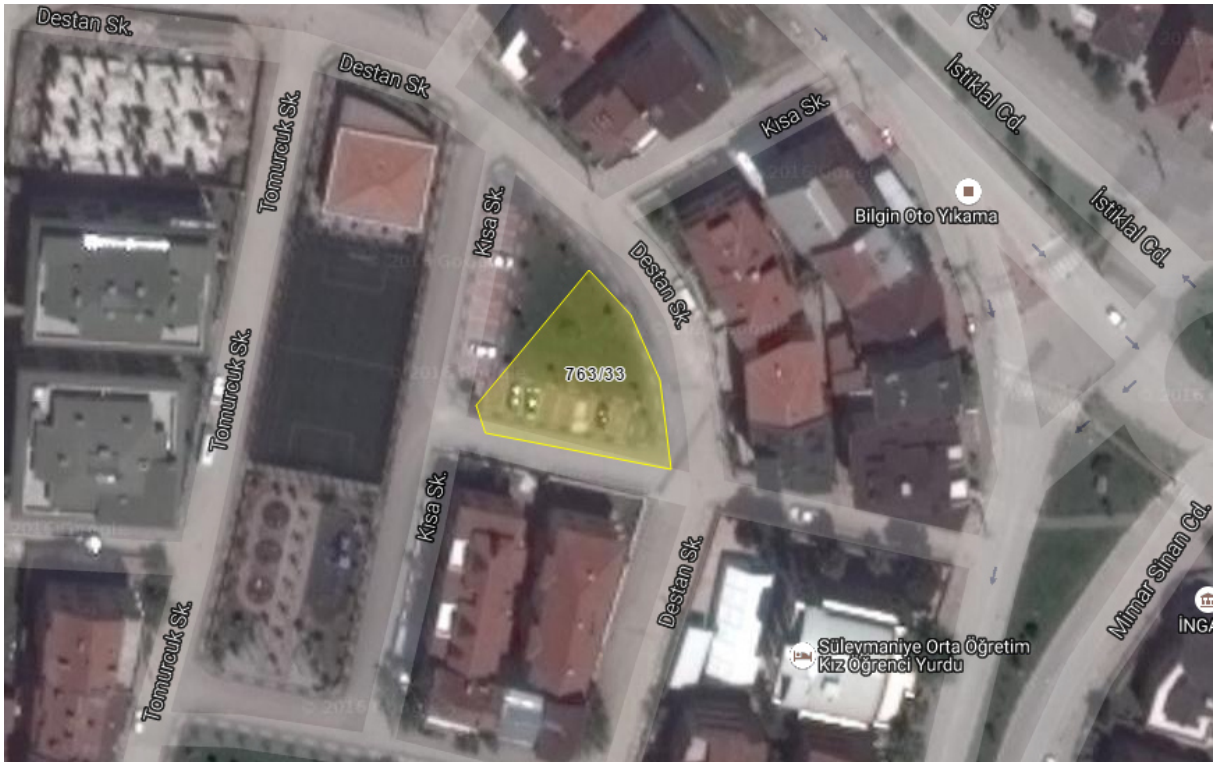
Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında; parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeybatısında yeşil alan bulunan parselin diğer yönleri yola cephedir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parselin İdari Tesis Alanı olarak planlandığı, 1/1000 ölçekli İnegöl Uygulama İmar Planı'nda Nazım Plana uygun olacak şekilde İdari Tesis Alanı olarak planlandığı belirlenmiştir. Arsa vasfında ve özel mülkiyete ait olan(Plan değişikliğini talep eden malike ait) parselin geçmişi incelendiğinde %52 oranında terk neticesinde imar uygulamasına tabi tutulduğu belirlenmiştir. Kalan %48 lik bölümün de İdari Tesis Alanı olarak belirlenmesi ve 5 yılı aşkın süredir herhangi bir kamulaştırma, takas v.s çalışması yapılmaması malik açısından ciddi bir mağduriyet yaratmaktadır. İnegöl Belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde parselin İdari Tesis olarak düzenlenmesi amacıyla kamulaştırılması, takasa girilmesi v.b bir tasarruflarının olmadığı bilgisi alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda malikin talebi doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesinde bulunan ve 602.00 m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresi ağırlıklı olarak konut, ticaret ve sosyal donatı alanlarından ibarettir.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Süleymaniye Mahallesinde yer alan Destan Sokak üzerinde konumudur. Kentin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından İstiklal Caddesi'ne 50m. mesafede bulunan parsel bu yönüyle ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır.



Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup eğim %0-3 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden ortalama 292-293 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama alanı ve yakın çevresinde konut alanları yoğunluktadır ve zemin katların ticari olarak kullanımı yaygındır. Altyapı olanakları ve bölgeye hitap eden sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Bölge geneli ağırlıklı olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır.









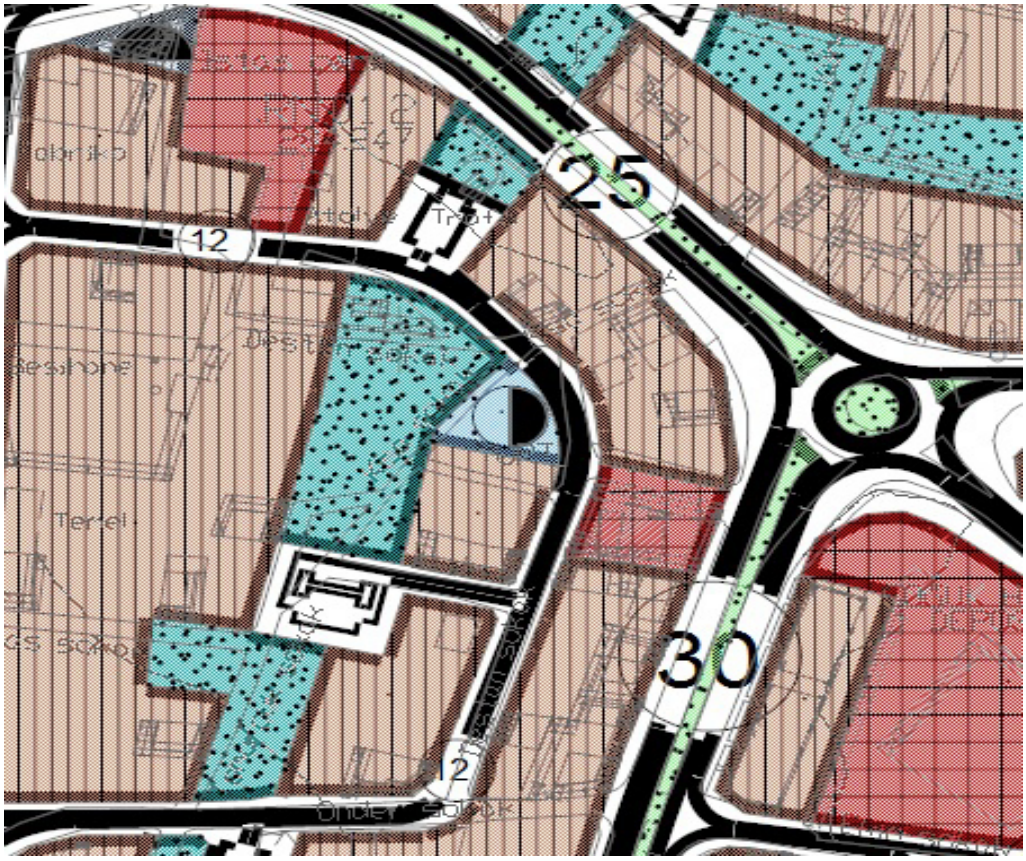
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, parselin tamamı parsel değişikliğini talep eden şahsa aittir ve tapuda parselin yüzölçümü 602.00m^2'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama parsel İdari Tesis Alanı olarak planlanmıştır.



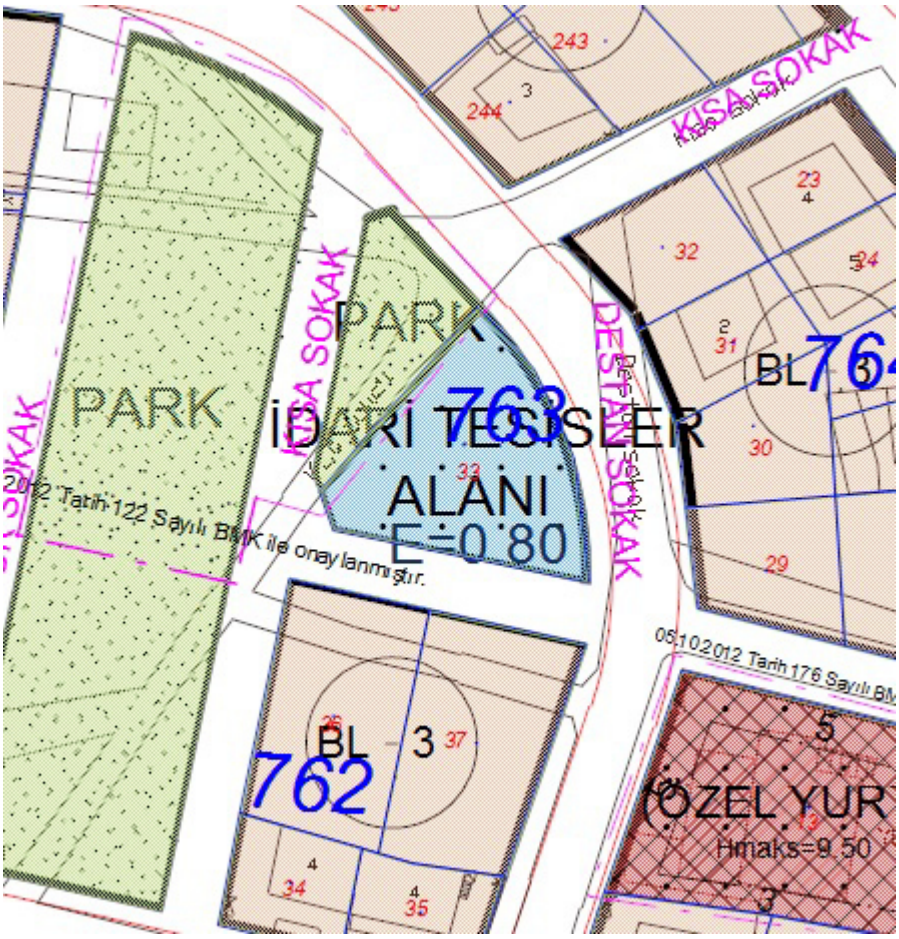
Şekil 3:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli İnegöl Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı, İdari Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	İmar Planı TOPLAM ALANI(m²)
İdari Tesis Alanı	602.00	602.00

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 4:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

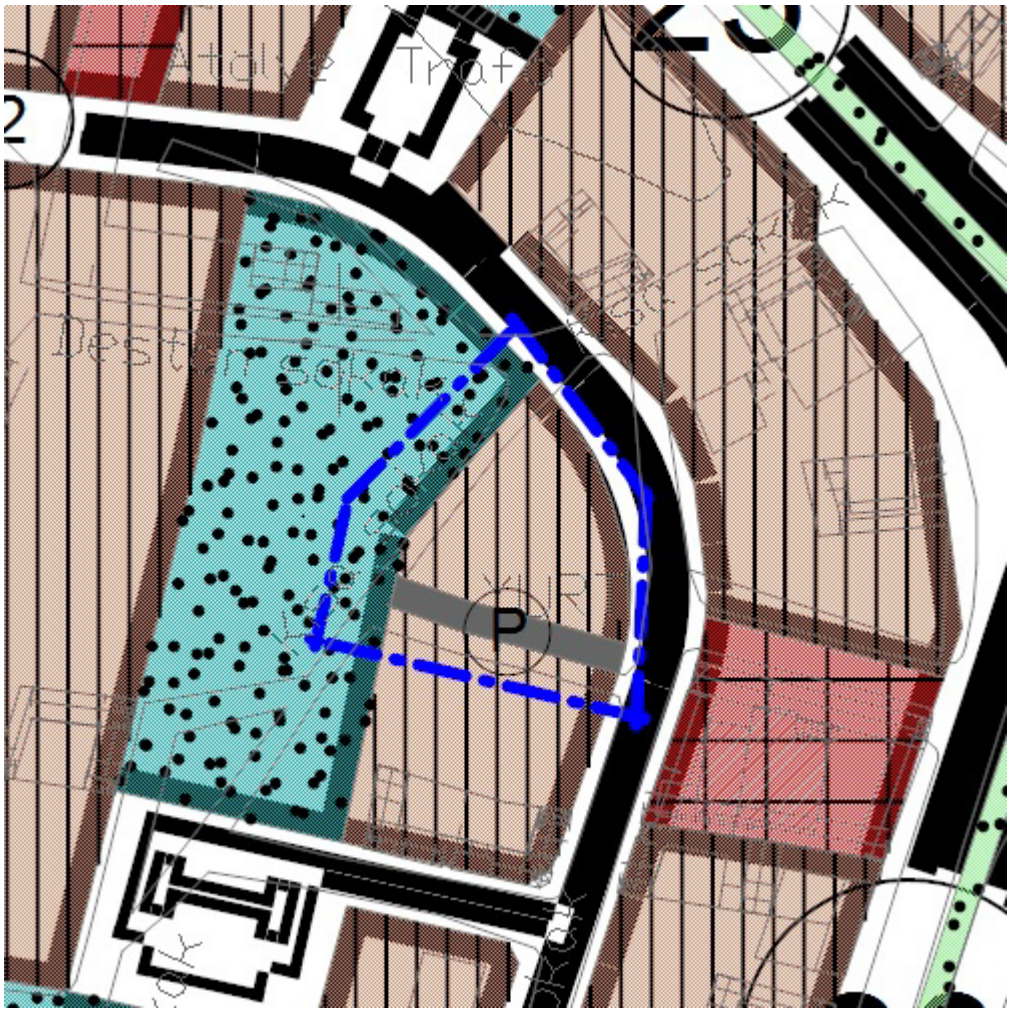
Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapuda, 51 patfa, 763 ada, 33 parsel numarasıyla kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planın tadilatı ile halen İdari Tesis Alanı olarak tanımlı olan parselin 200.00 m² si otopark geri kalan 402.00 m² lik kısmının fonksiyonu Konut Alanı olarak değiştirilmiştir.

Gerekçe;

1-Arsa vasfında ve özel mülkiyete ait olan parselin geçmişte %52 oranında terk neticesinde imar uygulamasına tabi tutulduğu belirlenmiştir.

2-Kalan %48 lik bölümün de İdari Tesis Alanı olarak belirlenmiş ve 5 yılı aşkın süredir herhangi bir kamulaştırma, takas v.s çalışması yapılmamıştır.

3-İnegöl Belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde parselin İdari Tesis olarak düzenlenmesi amacıyla kamulaştırılması, takasa girilmesi v.b bir tasarruflarının olmadığı bilgisi alınmıştır.



Şekil 5: Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanım türü ve parsel büyüklüğü belirtilmiştir.

FONKSİYON	MEVCUT (m²)	ÖNERİ (m²)
İdari Tesis Alanı	602.00	-
Konut Alanı	-	402.00
Otopark		200.00

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları