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 6

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU 6

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu 6

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI 6

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU 6

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu 6

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

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Kararları....8

7.1. Planlama Alanı Kullanımları 9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu 4

Şekil 2: Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri.....5

Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri 7

Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 8

Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1:1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları 7

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....9

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah Mahallesi, Kalburt Mevkii 104 ada 5, 7 sayılı parseller ile 8 sayılı parselin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı 3 parselden oluşmaktadır.

5 numaralı parselin mevcut durumuna bakıldığında yapı bulunmaktadır. Alan genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır. Parsel mülkiyeti İnegöl Belediyesi'ne aittir. 7 ve 8 numaralı parselde ise yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25.000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı'nda "kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kısmen de Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Alanında" olarak tanımlanmış olup üst ölçekte yakın çevresinde öneri ve mevcut konut dışı kentsel çalışma alanları bulunmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Cerrah-Kalburt Mevkii Nazım İmar Planı'nda 5 numaralı parsel Belediye Hizmet Alanı'nda kalmaktadır. 7 ve 8 numaralı parseller ise Sanayi Alanı olarak tanımlanmıştır. Mevcutta mezbaha olarak kullanılan bu alana, artık faaliyet göstermediği için ihtiyaç kalmamıştır, bu nedenle fonksiyon değişikliği talep edilmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parsele ait uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah Mahallesi'nde bulunan toplam yaklaşık 14115,61 m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde park alanı , Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Sanayi Alanı bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Cerrah Mahallesi, Kalburt Mevkiinden geçen Bursa Eskişehir Karayolu'nun kuzeydoğusunda, Hasdere Sokak'ın batısında konumlanmıştır. 5 numaralı parsel, Bursa-Eskişehir Karayolu ile bağlantı sağlayan 5. Cadde'den giriş almaktadır. 7 ve 8 numaralı parseller ise Has Dere Sokak'tan giriş almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde düz ve düze yakın bir konuma sahiptir. Eğim %0-2 arasında değişmektedir

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden 279-282 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanına ait jeolojik etüt raporu ektedir.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında 5 numaralı parselde mevcutta bina olup, belediye hizmet alanı (mezbaha) olarak kullanılmaktadır. Alanın yakın çevresinde park alanı konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi alanı gibi kullanımlar bulunmaktadır. 7 ve 8 parsel ise boş alan olup yapılaşma sürecini tamamlamamıştır.

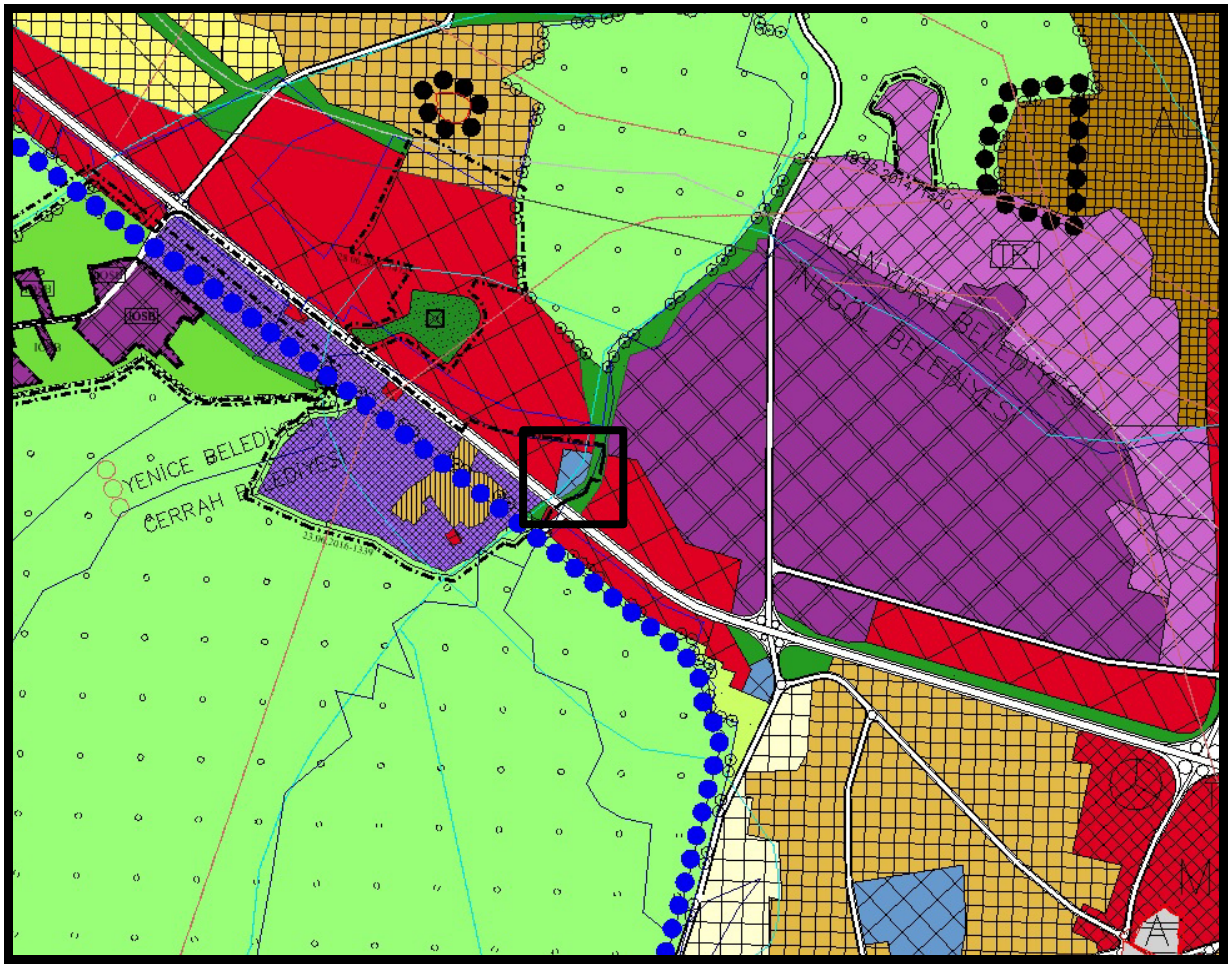
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 104 ada 5,7,8 numaralı parsellerden oluşmakta olup, 5 numaralı parselin tamamı İnegöl Belediyesi mülkiyetindedir. 7 numaralı parsel şahsa, 8 numaralı parselin mülkiyeti ise DSİ' ye aittir. Toplam alan büyüklüğü 14115,61 m^2'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kısmen de Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Alanı olarak tanımlanmıştır.



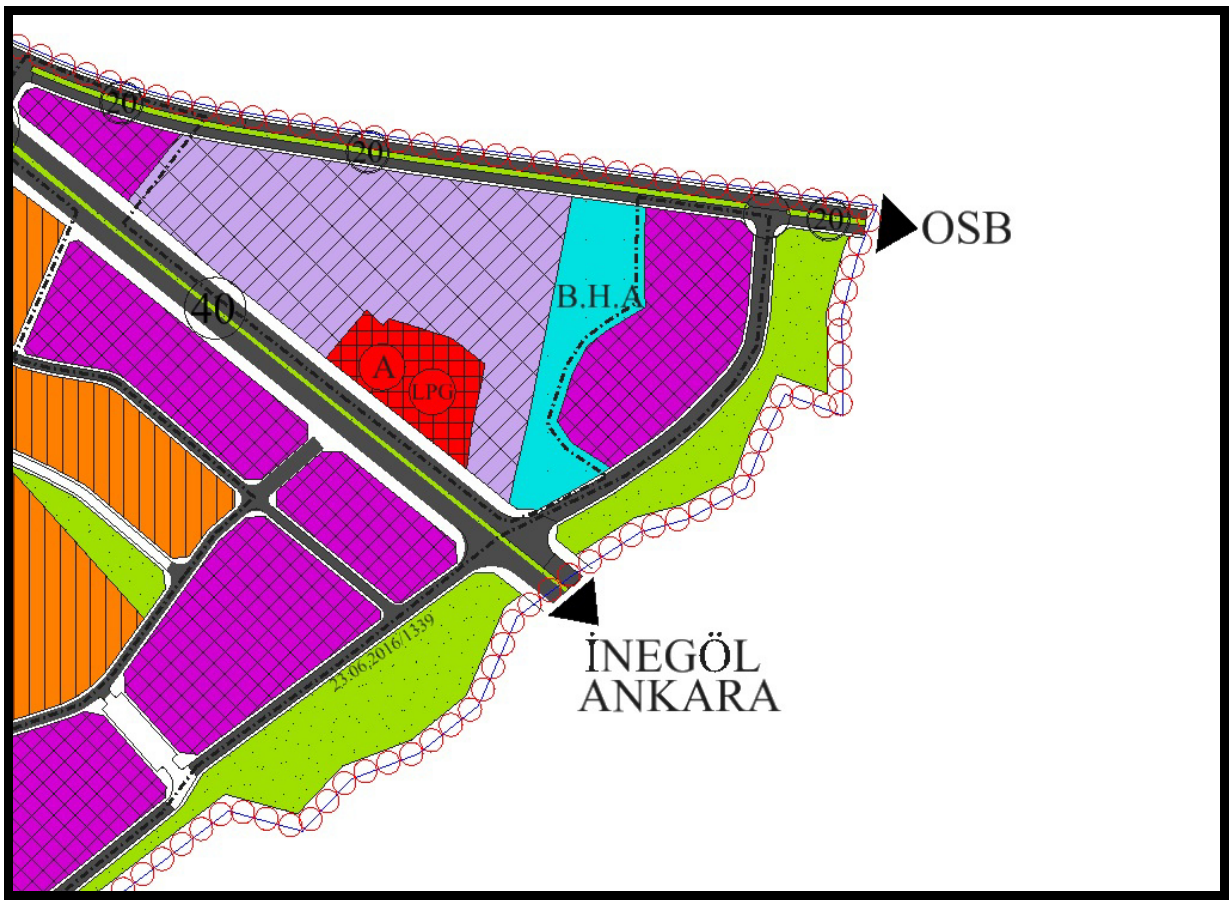
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Cerrah-Kalburt Mevkii Nazım İmar Planı'nda 5 numaralı parsel "Belediye Hizmet Alanı" nda , 7 ve 8 numaralı parsel ise "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.

FONKSİYON	Toplam Alan Büyüklüğü (m^2)
Belediye Hizmet Alanı	8124,27
Sanayi Alanı	5991,34

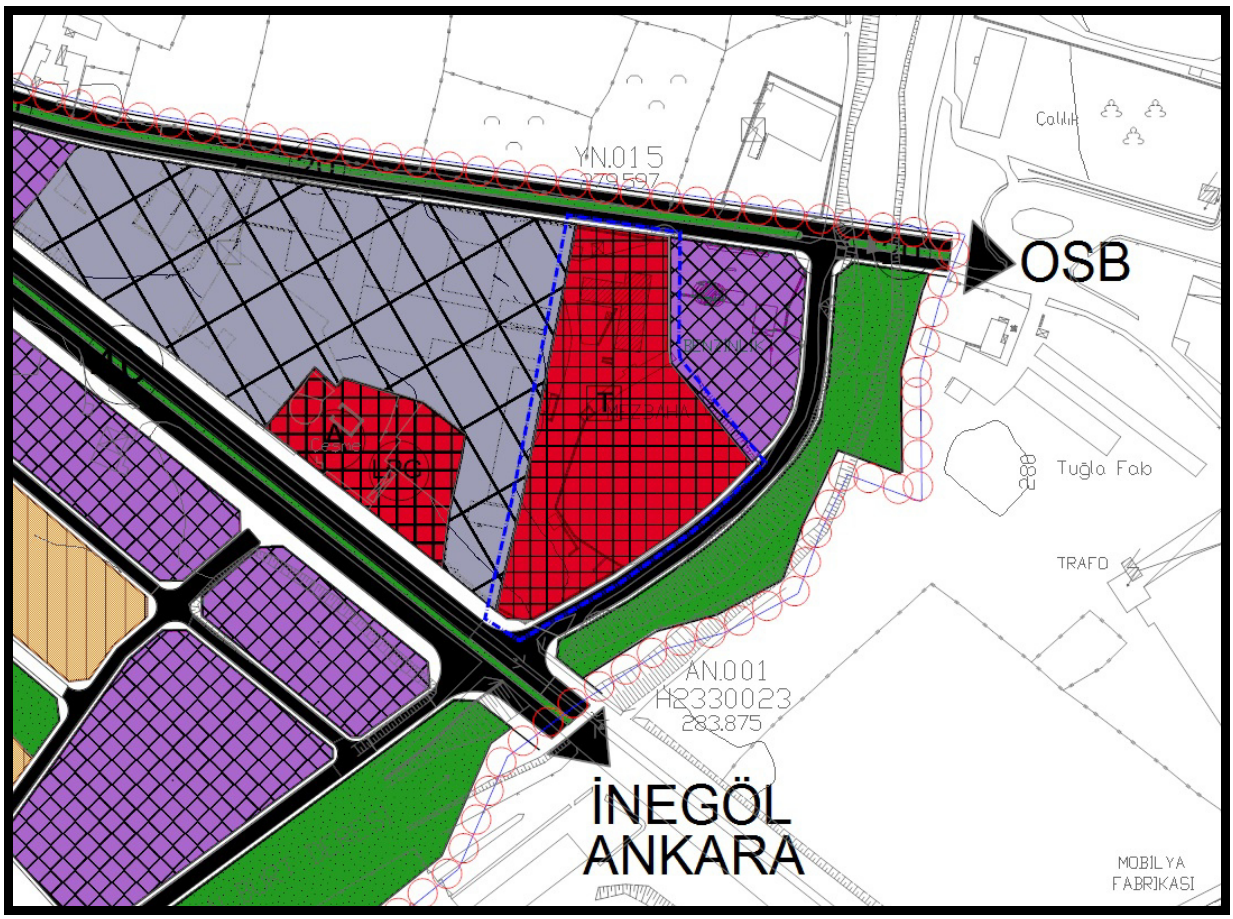
Tablo 1:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah Mahallesi, Kalburt Mevkii, 104 ada 5 numaralı parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Cerrah-Kalburt Mevkii Nazım İmar Planı değişikliği ile söz konusu parsellerde; "Belediye Hizmet Alanı" olan 5 parsel ile Sanayi Alanı olarak tanımlı alan 7 parsel ve 8 numaralı parselin bir kısmı, fonksiyon değişikliği ile "Ticaret Alanı"na dönüştürülmüştür.



Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanım büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	Mevcut Alan Büyüklüğü (m^2)	Öneri Alan Büyüklüğü (m^2)
Belediye Hizmet Alanı	8124,27	-
Sanayi Alanı	5991,34	-
Ticaret Alanı	-	14115,61
TOPLAM	**14115,61**	**14115,61**

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. Plan Notları

1) Uygulama aşamasında; Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet ve su İşleri Genel Müdürlüğü-1.Bölge Müdürlüğü'nün 26.01.2017 tarih ve 62069 sayılı kurum görüşüne uyulacaktır.