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....6

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ 8

3.1. Eğim Durumu....8

3.2. Yükseklik Durumu....8

3.3. Yönlenme Durumu 8

3.4. Jeolojik Durum 9

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU 9

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu 9

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI 9

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU 9

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu 9

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu....11

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI 13

7.1. Planlama Alanı Kullanımları 15

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:535 Ada,556 Ada 1 Parsel ve 196 Ada kuzeyi park parseline Ait Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu 4

Şekil 2: 110 Ada Doğusu ve 1684 Ada Kuzeyi Park Parsellerine Ait Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu 5

Şekil 3:663-191 Adaya Ait Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu 5

Şekil 4: 535 Ada,556 Ada 1 Parsel ve 196 Ada kuzeyi park parseline Ait Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri ..6

Şekil 5: 110 Ada Doğusu ve 1684 Ada Kuzeyi Park Parsellerine Ait Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri 7

Şekil 6:663-191 Adaya Ait Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri 8

Şekil 7:535 ada 556 ada 1 parsel ve park parsellerine ait planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri 10

Şekil 8:663-191adaya ait planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri 10

Şekil 9: 535 Ada,556 Ada 1 Parsel ve 196 Ada kuzeyi park parseline ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 11

Şekil 10: 110 Ada Doğusu ve 1684 Ada Kuzeyi Park Parsellerine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 12

Şekil 11:663-191 Adaya ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı durumu 12

Şekil 12: 535 Ada,556 Ada 1 Parsel ve 196 Ada kuzeyi park parseline ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 14

Şekil 13: 110 Ada Doğusu ve 1684 Ada Kuzeyi Park Parsellerine Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 14

Şekil 14: 663-191 Adaya ait Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 15

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları 15

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi, 535 ada, 556 ada 1 parsel, 663 ada 2,3,4,5,6,7,8,13,14 parseller, Şehitler Mahallesi 191 ada 8,9 numaralı parseller ve park parsellerini kapsamaktadır.

Söz konusu 535 adanın mevcut durumuna bakıldığında 1 numaralı parselde yapı bulunmakta, diğer parsellerde ise yapılaşma bulunmamaktadır. Alan kuzeyinden geçen Atatürk Caddesi'nden giriş almakta olup genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. 556 ada 1 numaralı parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde bina bulunmamaktadır. Alan batısından geçen 12. Sokak'tan giriş almakta olup yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. 663 ada ve 191 adaya ait söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselin kuzey kısmında tarım alanı ve doğusunda konut alanları bulunmaktadır. Alan güneyinden geçen Eskişehir-Bursa Karayolundan giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı'nda 535 adanın bir kısmı Orta yoğunlukta Meskun Konut Alanı, bir kısmı da Orta Yoğunlukta Gelişme Konut alanında kalmaktadır. Söz konusu diğer parsellerde Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kalmaktadır. 663 ada ve 191 adalara ait söz konusu parseller öneri ve mevcut konut dışı kentsel çalışma alanında kalmaktadır.

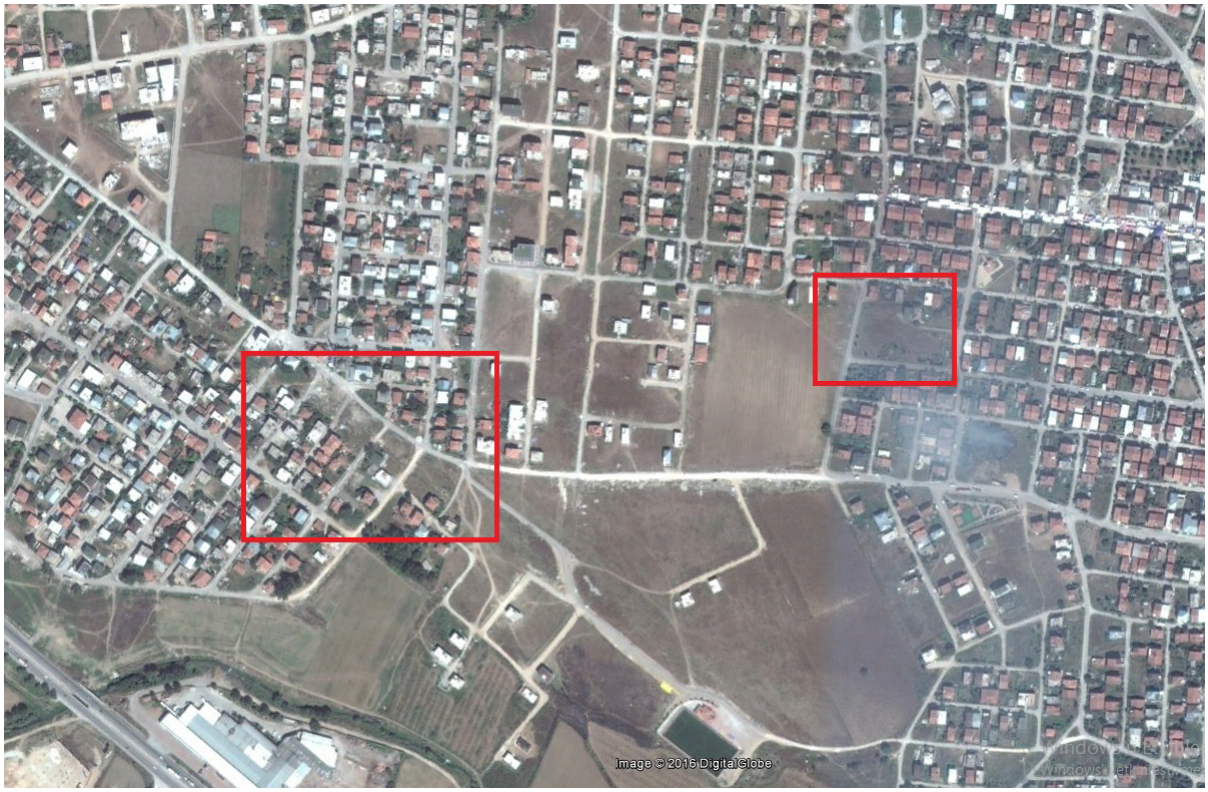
Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda 535 ada ve 556 ada 1 parsel, konut alanı olarak tanımlanmıştır. Konut ve park alanlarının mekânsal dağılımının düzenlenmesi gerekmektedir. 663 ve 191 adanın bir kısmı Belediye Hizmet alanı bir kısmı ise Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır. 663 adaya ait söz konusu parsellerin zemininde yapılan kontrollerde yapılaşmaya uygun olmadığı ve dere yatağında kaldığı aynı zamanda derenin faal olduğu anlaşılmıştır. Bu sebeplerden dolayı, Karayolları Kamulaştırma sınırı ile parsel sınırı arasında 40 metre boşluk kaldığı göz önünde bulundurularak ilgili İdare Tesisler Alanı ve Konut Dışı kentsel Çalışma Alanı yaklaşık 20 metre karayoluna yaklaştırılacak şekilde nazım imar planı değişikliği önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesinde bulunan yaklaşık 3764 m^2 büyüklüğünde olan 535 ada Atatürk Caddesi'nin güneyinde 243. Sokak'ın kuzeyinde konumlanmıştır. Yaklaşık 722 m^2 büyüklüğünde olan 556 ada 1 parsel ise Zambak Caddesi'nin batısında, 243. Sokak'ın güneyinde bulunmaktadır. Yaklaşık 24953 m^2 büyüklüğündeki 663 ada Bursa Eskişehir Karayolunun Kuzeyinde, Yeni İnegöl Revizyon+İlave Uygulama İmar Planının batıdaki sınırında konumlanmıştır.

Planlama alanlarının yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve park alanları bulunmaktadır.



Şekil 1:535 Ada,556 Ada 1 Parsel ve 196 Ada kuzeyi park parseline Ait Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu



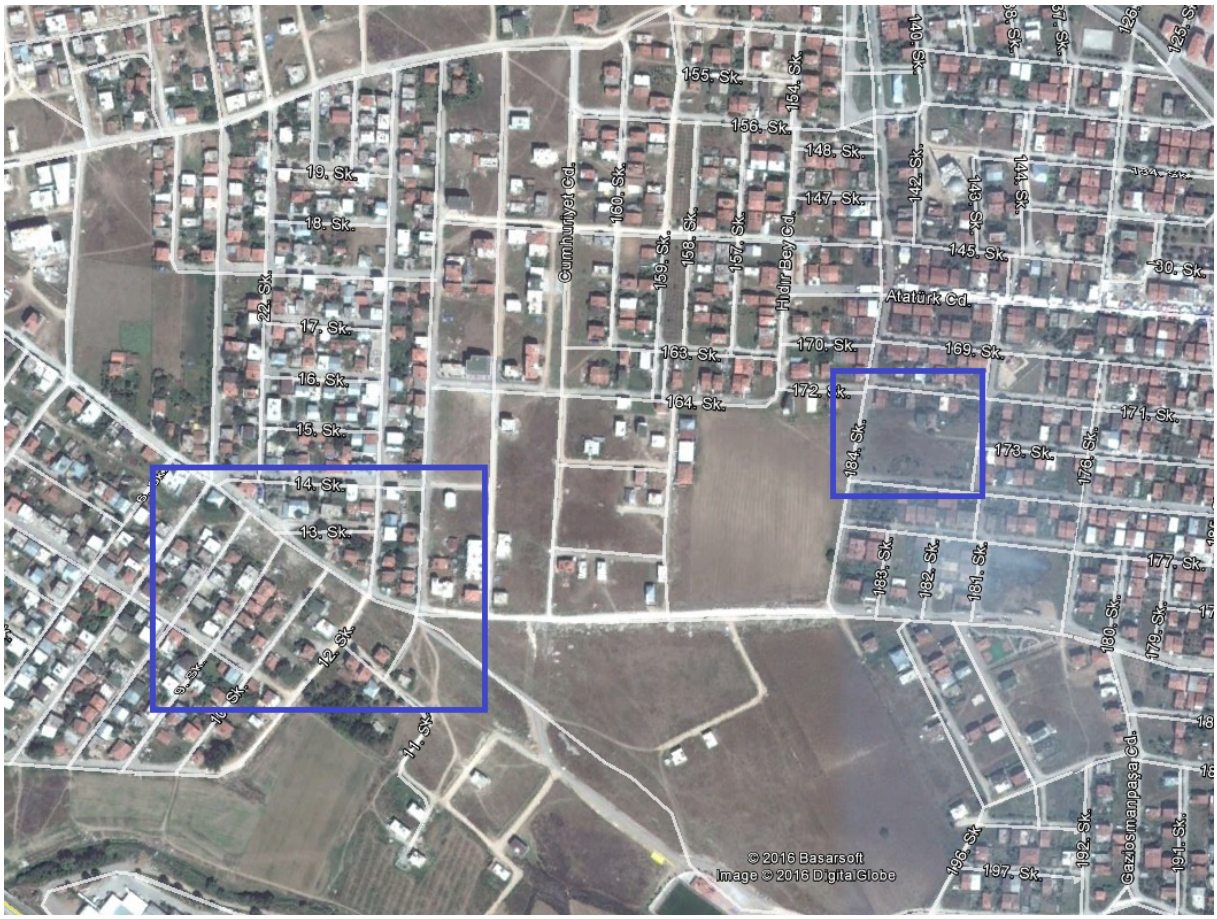
Şekil 2: 110 Ada Doğusu ve 1684 Ada Kuzeyi Park Parsellerine Ait Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu



Şekil 3:663-191 Adaya Ait Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi'nde bulunan 535 adaya ulaşım alanın kuzeyinden geçen alanın önemli akslarından biri olan Atatürk Caddesinden sağlanmaktadır. 556 ada 1 parsele ulaşım ise batısından geçen Zambak Caddesinden sağlanmaktadır. 663 ve 191 adaya ait planlama alanının ulaşımı ise Bursa-Eskişehir Karayolundan sağlanmakta olup girişi de bu yol üzerinden almaktadır.



Şekil 4: 535 Ada,556 Ada 1 Parsel ve 196 Ada kuzeyi park parseline Ait Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri



Şekil 5: 110 Ada Doğusu ve 1684 Ada Kuzeyi Park Parsellerine Ait Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri



Şekil 6:663-191 Adaya Ait Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanları eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alanın güneyden kuzeye doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 288-290m ve 273-274m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey ve güney bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporu ektedir.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

535 ada ve 556 ada 1 numaralı parsele ait planlama alanı, mevcutta konut alanı olarak kullanılmakta ve yakın çevresi konut kullanımı yoğunlukludur. Alanlar ağırlıklı olarak boştur. Çevresinde mevcutta dini tesis alanı eğitim tesisi alanları bulunmaktadır. 663 adaya ait planlama alanında, herhangi bir kullanım yoktur. Alanın yakın çevresinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, tarım alanı ve konut alanı gibi farklı kullanımlar da bulunmaktadır. Park parsellerinin yakın çevresinde ise yoğunlukla konut ve park alanları bulunmaktadır.

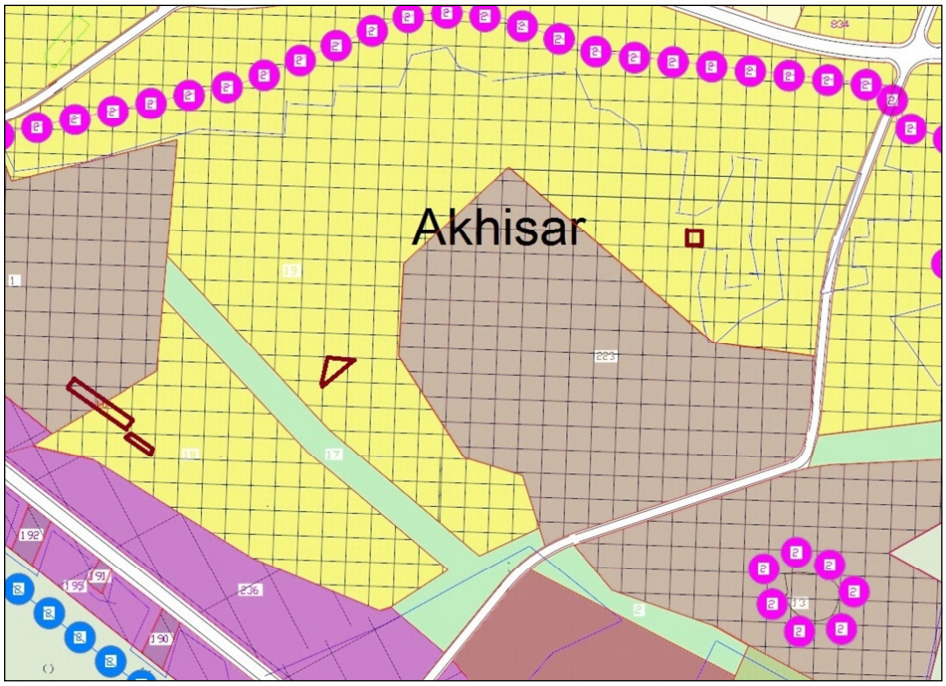
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 535 sayılı adanın bulunduğu alanın bir kısmı şahıs bir kısmı İnegöl Belediyesi mülkiyetindedir. Alan 3764,53 m^2'dir. 556 ada 1 parsel sayılı alanın bir kısmı İnegöl Belediyesi, bir kısmı Maliye Hazinesi bir kısmı da şahıs mülkiyetindedir. Alan 708,22 m^2'dir. 663 adaya ait parsellerin bir kısmı İnegöl Belediyesi, bir kısmı Maliye Hazinesi bir kısmı da şahıs mülkiyetindedir. Alan 24953,91 m^2'dir. 191 ada 8 ve 9 numaralı parseller Şehitler Mahallesi mülkiyetinde olup toplam alan 26,68 m^2' dir.

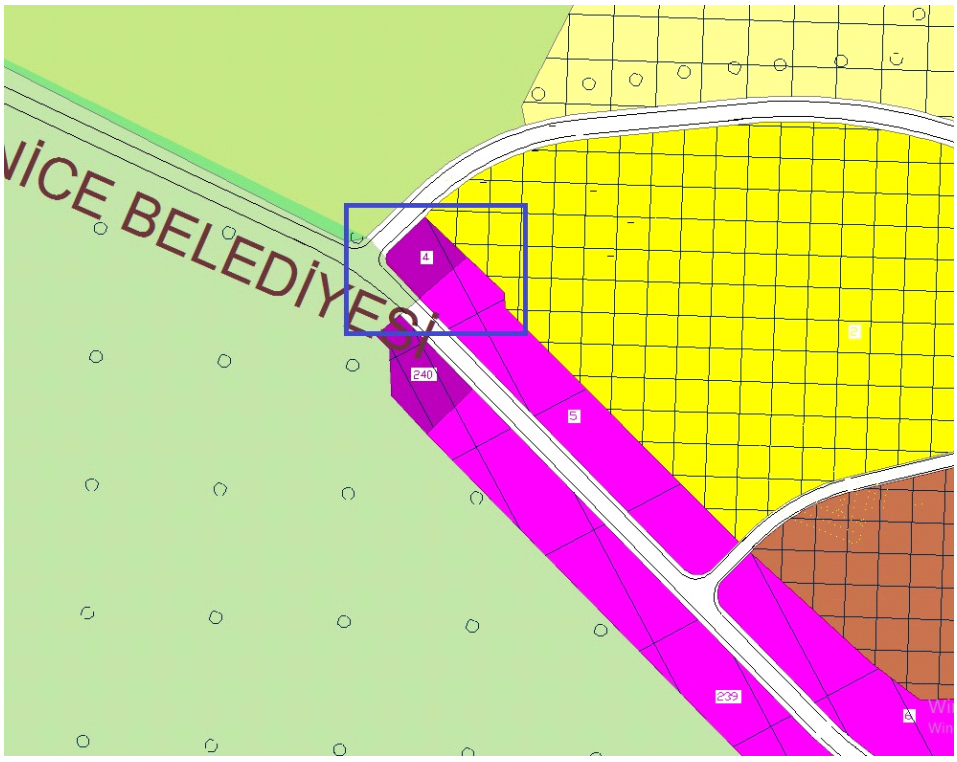
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

535 adaya ait planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 535 adanın bir kısmı Orta yoğunlukta Meskun Konut Alanı, bir kısmı da Orta Yoğunlukta Gelişme Konut alanında kalmaktadır. Söz konusu diğer parsellerde Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kalmaktadır. 663 ada ve 191 adalara ait söz konusu parseller öneri ve mevcut konut dışı kentsel çalışma alanında kalmaktadır.



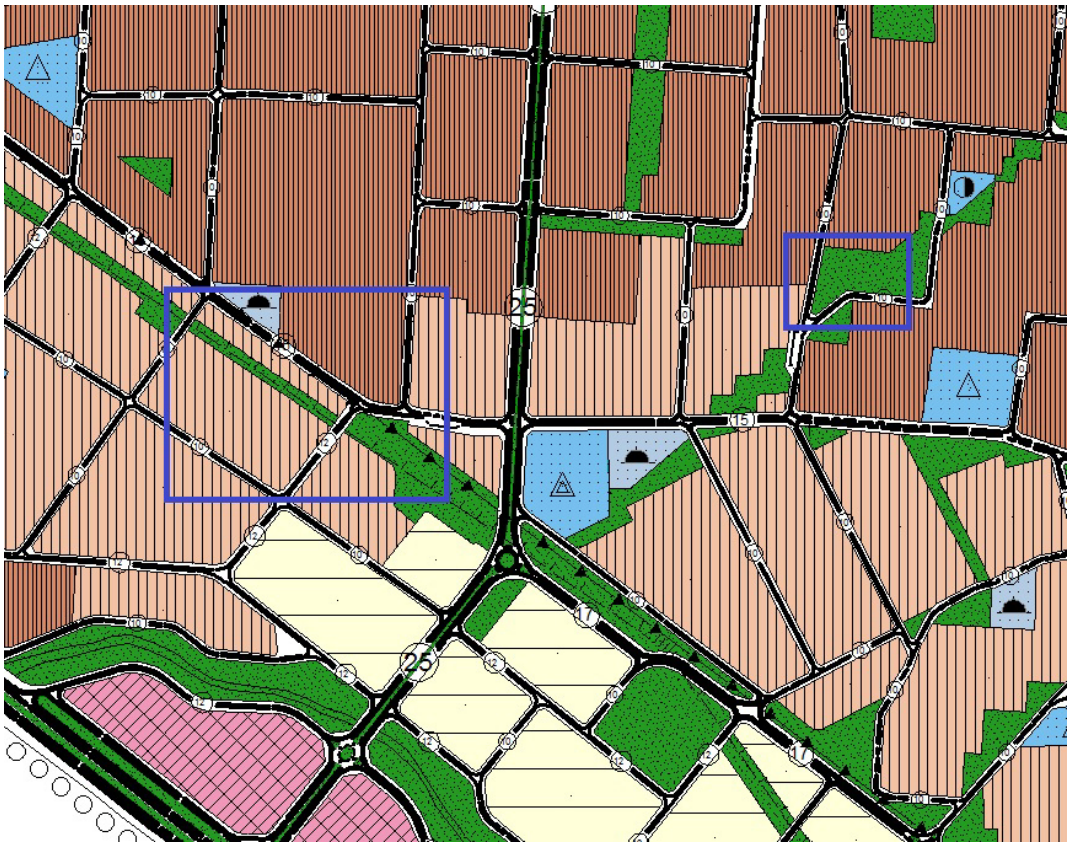
Şekil 7:535 ada 556 ada 1 parsel ve park parsellerine ait planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri



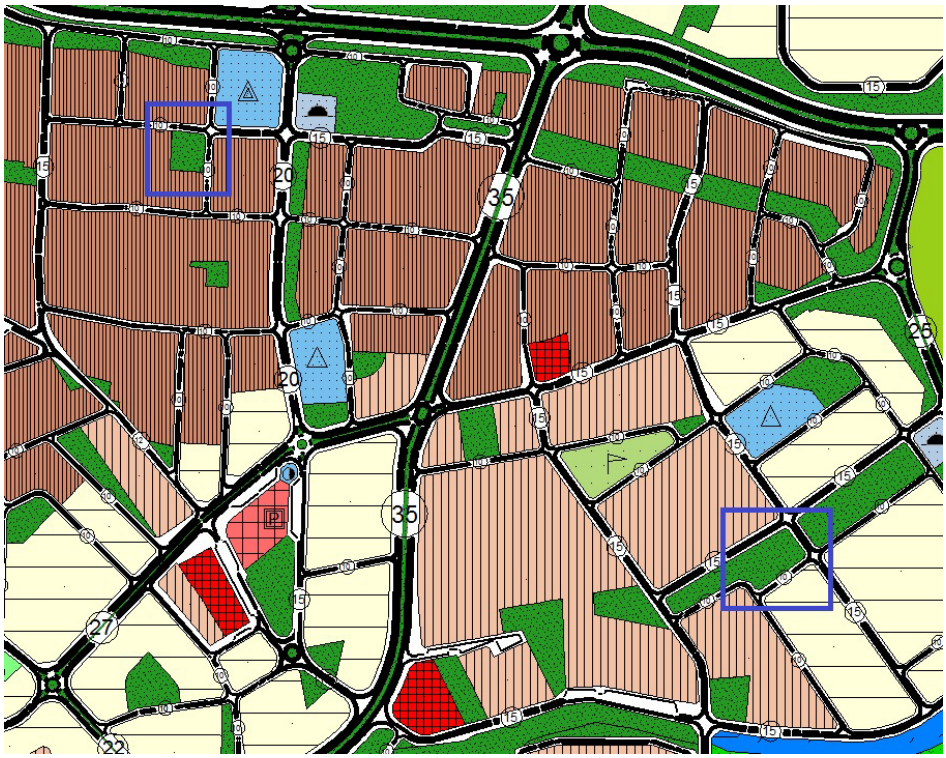
Şekil 8:663-191adaya ait planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

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

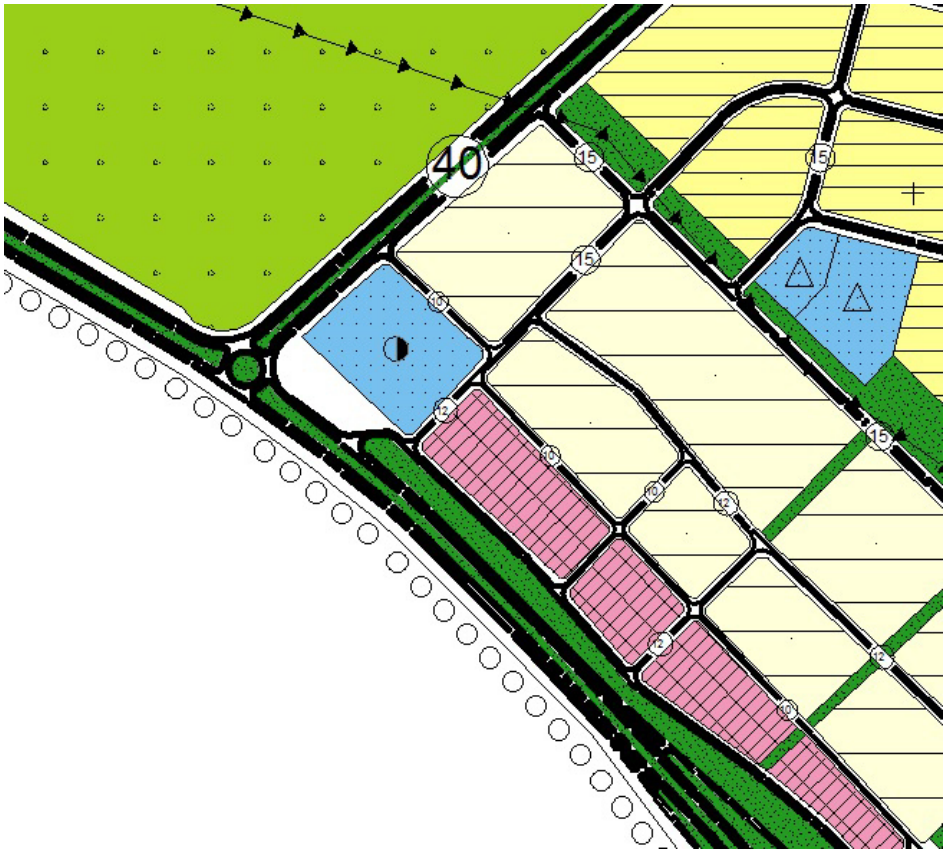
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında 535 ada ve 556 ada 1 parsel, Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır. 663 ada 13,14 parsel Belediye Hizmet Alanı'nda 2,3,4,5,6,7,8 numaralı parseller ise Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır.



Şekil 9: 535 Ada,556 Ada 1 Parsel ve 196 Ada kuzeyi park parseline ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



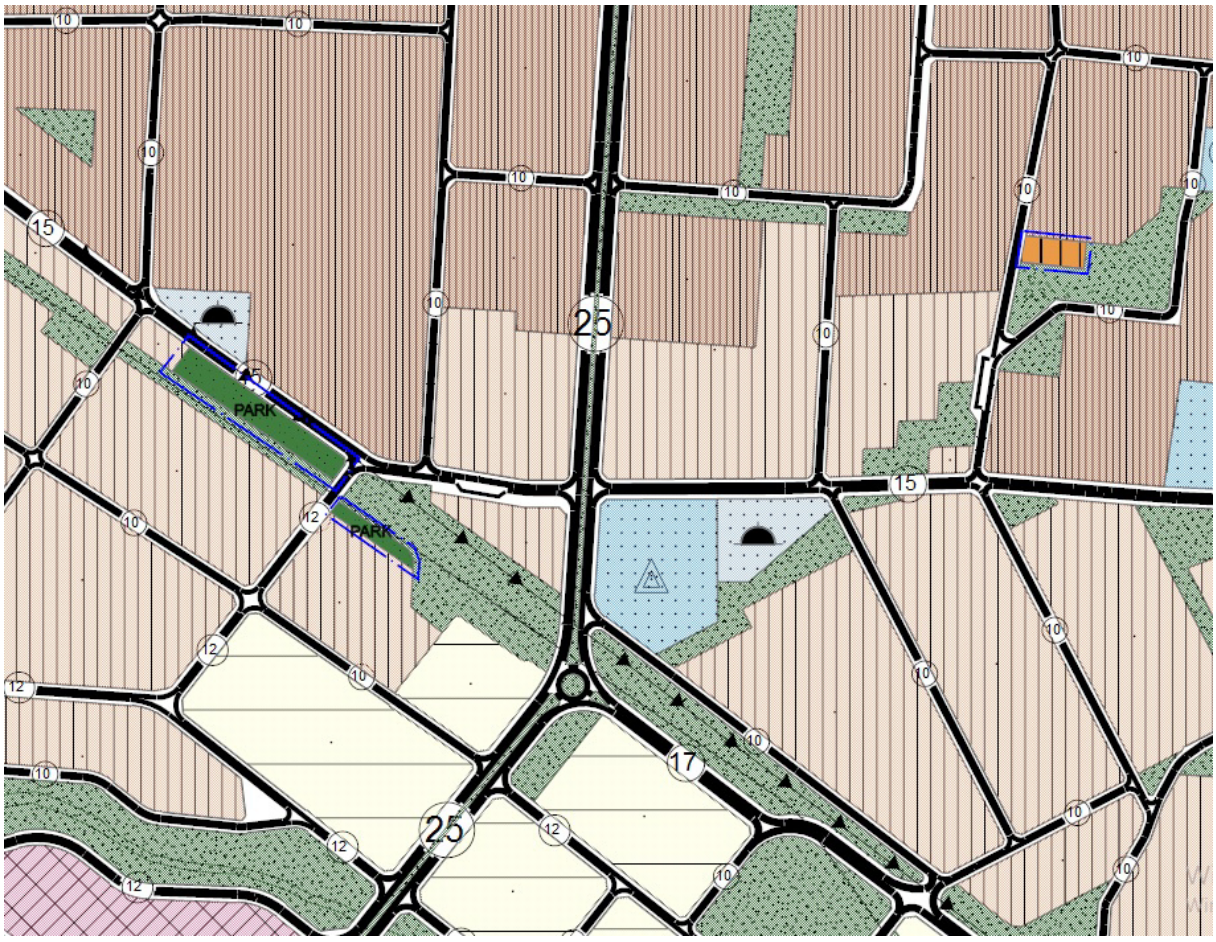
Şekil 10: 110 Ada Doğusu ve 1684 Ada Kuzeyi Park Parsellerine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



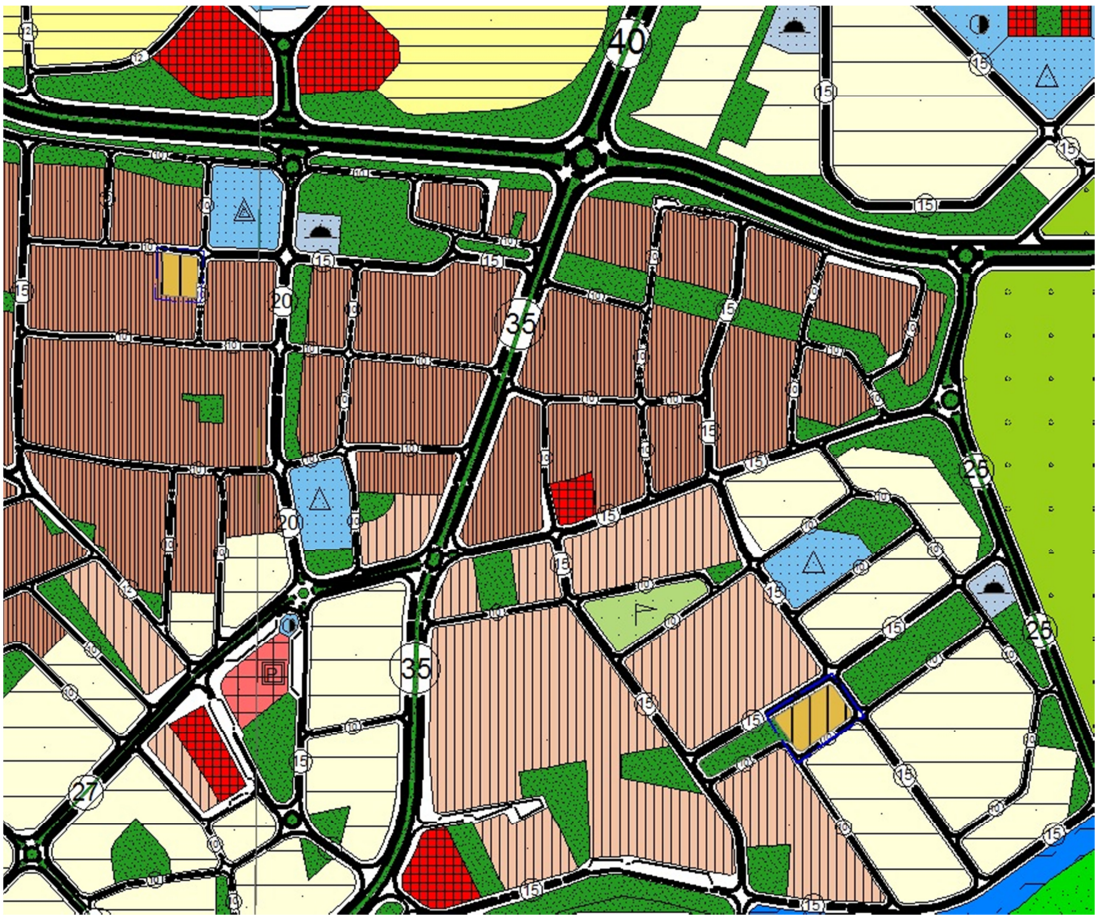
Şekil 11:663-191 Adaya ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

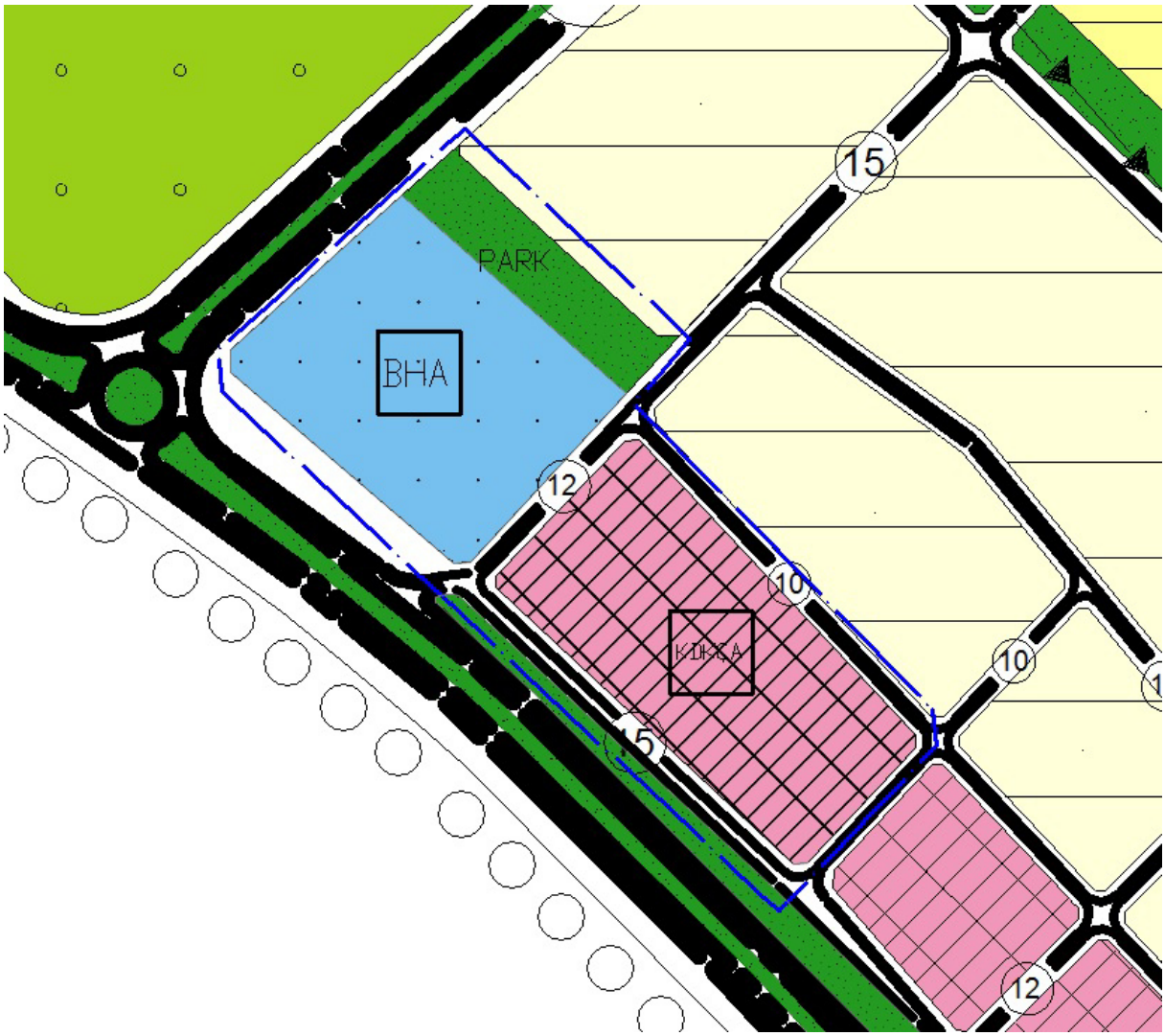
Bursa İli, İnegöl İlçesi, Akhisar Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H22C15C-H22C15D pafta, 535 ada, 556 ada 1 numaralı parsel ve park parsellerine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı değişikliği önerisi ile 535 ada ve 556 ada 1 parsel konut alanından park alanına dönüştürülmüş, park parselleri ise Konut Alanı olarak planlanmıştır. H22C14B-H22C14C pafta 663 ada 2,3,4,5,6,7,8,13,14 parseller ve Şehitler Mahallesi 191 ada 8,9 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı yaklaşık 20 metre karayoluna yaklaştırılarak plan değişikliği düzenlenmiştir. Yoldan kazanılan alana eş değer olarak 191 ada ile 663 ada 14 parsel arasına 3.493,54 m^2 büyüklüğünde "Park Alanı" önerilmiştir.



Şekil 12: 535 Ada,556 Ada 1 Parsel ve 196 Ada kuzeyi park parseline ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 13: 110 Ada Doğusu ve 1684 Ada Kuzeyi Park Parsellerine Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 14: 663-191 Adaya ait Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	Mevcut Alan (m²)	Öneri Alan (m²)
Konut Alanı	3598,89	6670
KDKÇA	12437,61	14220,35
BHA	13216,13	13326,64
Park Alanı	6670	7097.23

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