İNEGÖL REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI;
1602 ADA 1 NOLU PARSELİN KUZEYBATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALAN İLE 1638-218-1322 ADA, 1-1-2 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

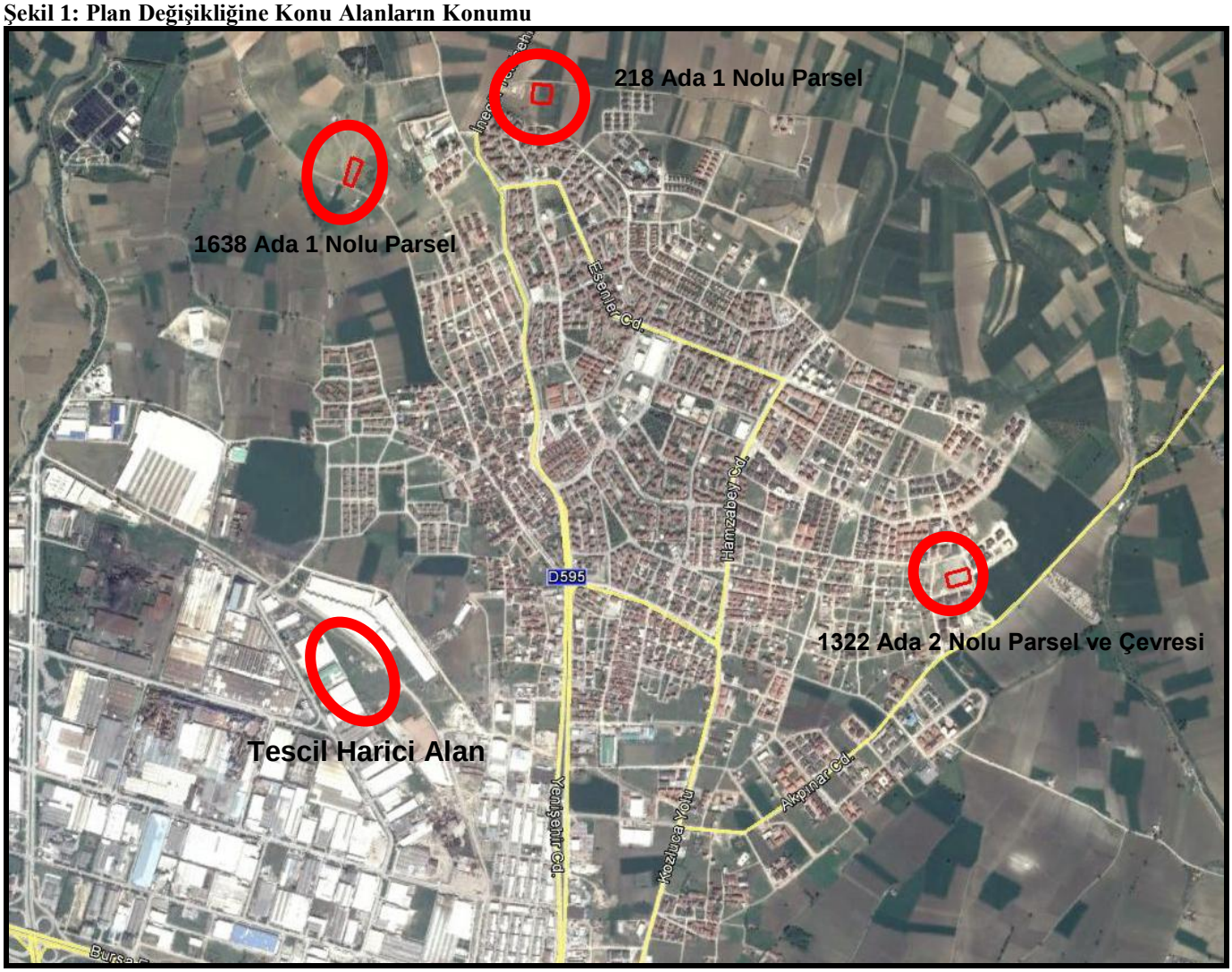
Bursa İli, İnegöl İlçesi, Alanyurt Mahallesi, 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki Tescil Harici Alan ile Alanyurt Mahallesi 1638 Ada 1 Nolu Parsel, Hamzabey Mahallesi 218 Ada 1 Nolu Parsel ve Orhaniye Mahallesi 1322 Ada 2 Nolu Parsel 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

İnegöl Belediyesi mülkiyetinde bulunan Alanyurt Mahallesi 1638 Ada 1 Nolu Parselin tamamı, Hamzabey Mahallesi 218 Ada 1 Nolu Parselin tamamı ve Orhaniye Mahallesi 1322 Ada 2 Nolu Parselin bir kısmının Park Alanı olarak, Alanyurt Mahallesi 1602 Ada 1 Nolu Parselin Kuzeybatısındaki Tescil Harici Alanın da Sanayi Alanı olarak fonksiyonların yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Alanyurt Mahallesi 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki yaklaşık 13.500,00 m² yüzölçümlü alan İnegöl Organize Sanayi Bölgesinin doğusunda, Alanyurt Mahallesi 1638 Ada 1 Nolu Parsel Atatürk Caddesinin kuzeyinde, 60. Sokağın doğusunda, Hamzabey Mahallesi 218 Ada 1 Nolu Parsel İnegöl-Yenişehir Yolunun yaklaşık 120 metre doğusunda ve 19. Sokağın güneyinde, Orhaniye Mahallesi 1322 Ada 2 Nolu Parsel Millet Caddesinin batısında konumlanmıştır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu



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

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

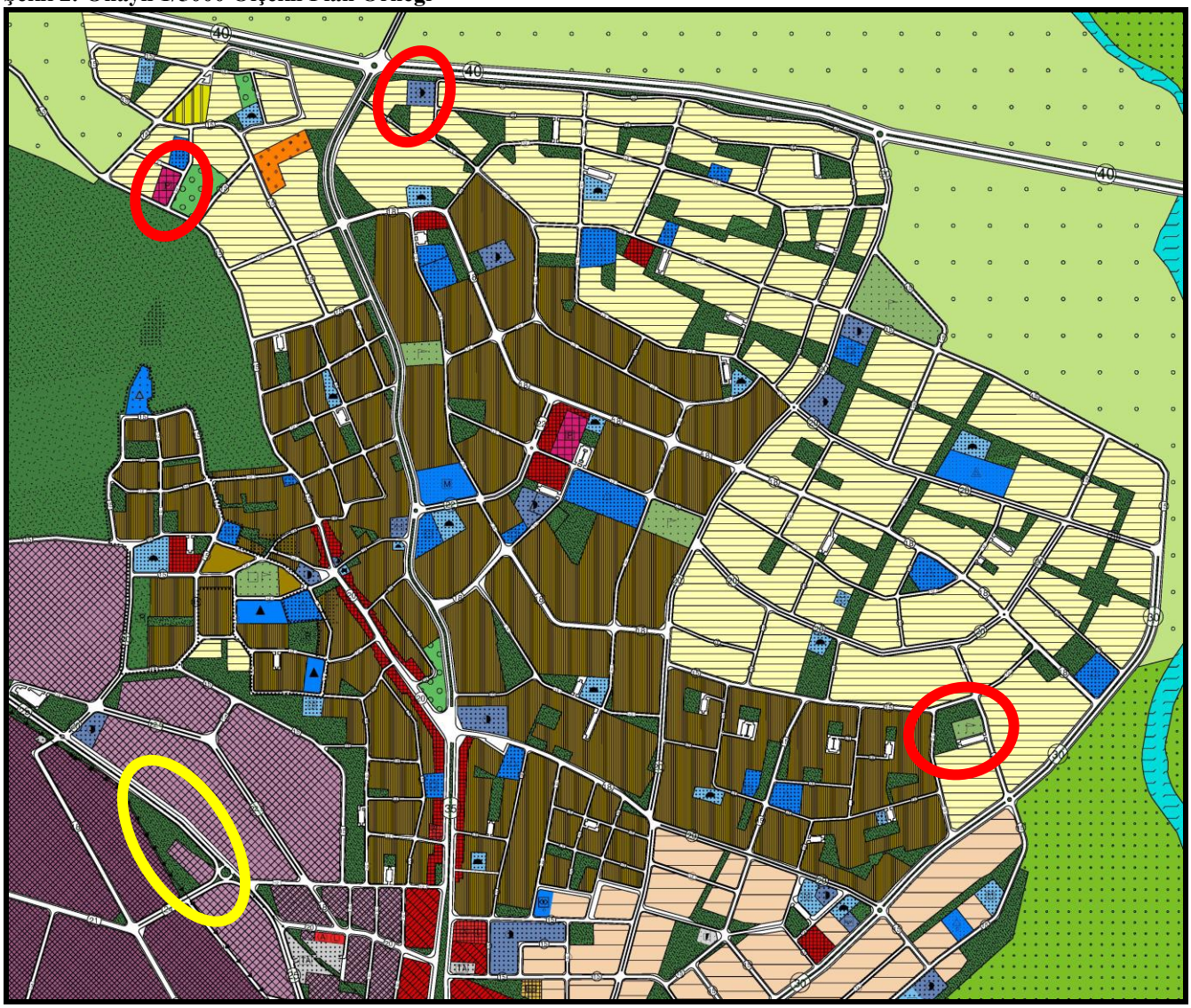
Plan değişikliğine konu Alanyurt Mahallesi, 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki Tescil Harici Alan ile Alanyurt Mahallesi 1638 Ada 1 Nolu Parsel, Hamzabey Mahallesi 218 Ada 1 Nolu Parsel ve Orhaniye Mahallesi 1322 Ada 2 Nolu Parsel 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında;

- Alanyurt Mahallesi 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki yaklaşık 13.500,00 m² yüzölçümlü alan “Park ve Yeşil Alan”
- Alanyurt Mahallesi 1638 Ada 1 Nolu Parsel “Pazar Alanı”,
- Hamzabey Mahallesi 218 Ada 1 Nolu Parsel “Yönetim Merkezleri Alanı (Resmi Kurum Alanı)”,
- Orhaniye Mahallesi 1322 Ada 2 Nolu Parsel ve Çevresi “Spor Tesisi, Park ve Yeşil Alan”,

Olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



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

GEREKÇE

Alanyurt Mahallesi, 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki Tescil Harici Alan ile Alanyurt Mahallesi 1638 Ada 1 Nolu Parsel, Hamzabey Mahallesi 218 Ada 1 Nolu Parsel ve Orhaniye Mahallesi 1322 Ada 2 Nolu Parselin bulunduğu alanda İnegöl Belediyesince Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Alanyurt Mahallesi 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki yaklaşık 20.000,00 m² yüzölçümlü Park ve Yeşil Alan kuzeydoğu yönünde 25 metre en kesitli bölünmüş taşıt yoluna, güney yönünde 24 metre en kesitli bölünmüş taşıt yoluna cepheli olduğu,

- Park ve Yeşil Alanın batısında İnegöl Organize Sanayi Bölgesi, doğusunda güneyinde ve kuzeyinde Sanayi Parselleri bulunmaktadır ve güney yönünde 24 metre, kuzeydoğu yönünde 25 metre en kesitli bölünmüş taşıt yollarına cepheli olması, Sanayi Alanları içerisinde yer aldığından kamyon ve tır trafiği yoğunluğu olacağından can güvenliği ve insan sağlığı açısından tehlike arz edeceği,

- Can güvenliği ve insan sağlığı açısından tehlike arz edecek bir alanının Park Alanı olarak düzenlenmesi yerine 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki yaklaşık 13.500,00 m²'lik kısmının uyumlu bir şekilde fonksiyonunun çevresindeki yapılanma alanları ile uyumlu Sanayi Alanı olarak düzenlenmesinin uygun olacağı tespit olunmuştur.

Alanyurt Mahallesi 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki yaklaşık 13.500,00 m² yüzölçümlü Park ve Yeşil Alanın Sanayi Alanına dönüştürülmesi ile aynı plan sınırları içerisinde yer alan;

-- Belediye mülkiyetinde bulunan 1638 Ada 1 Nolu Parselde planlı Pazar Alanına Alanyurt Mahallesi merkezinde, erişilebilirliği yüksek ve fiilen kullanılan bir Pazar Alanının bulunması nedeni ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda yer alan standartlar içerisinde olmadığından ve söz konusu alanın yakın çevresinde Park Alanının bulunmamasından, bu alanın Pazar Alanından çıkarılarak Park Alanı olarak düzenlenmesinin uygun olacağı,

-- Belediye mülkiyetinde bulunan 218 Ada 1 Nolu Parselde planlı Resmi Kurum Alanına Belediyesince ihtiyaç duyulmadığından ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda yer alan standartlar içerisinde olmadığından Park Alanı olarak planlanabileceği,

-- Belediye mülkiyetinde bulunan 1322 Ada 1 Nolu Parselde planlı Spor Tesisinin de konut alanlarının içerisinde yer almasından dolayı alanının ihtiyacına yönelik olarak halı saha olarak düzenlenebilecek büyüklükte kısmının Spor Alanı, geri kalan kısmının Park Alanına dahil edilebileceği,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Alanyurt Mahallesi, 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki yaklaşık 13.500 m² Tescil Harici Alan ile Alanyurt Mahallesi 1638 Ada 1 Nolu Parsel, Hamzabey Mahallesi 218 Ada 1 Nolu Parsel ve Orhaniye Mahallesi 1322 Ada 2 Nolu Parselin bulunduğu alanda 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

Can güvenliği ve insan sağlığı açısından tehlike arz edecek 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzey batısındaki yaklaşık 13.500 m² büyüklüğündeki Park Alanı çevresindeki yapı adaları ile uyumlu olacak şekilde Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.

Alanyurt Mahallesi 1602 Ada 1 Nolu Parselin kuzeybatısındaki yaklaşık 13.500,00 m² yüzölçümlü Park ve Yeşil Alanın Sanayi Alanına dönüştürülmesi ile aynı plan sınırları içerisinde yer alan;

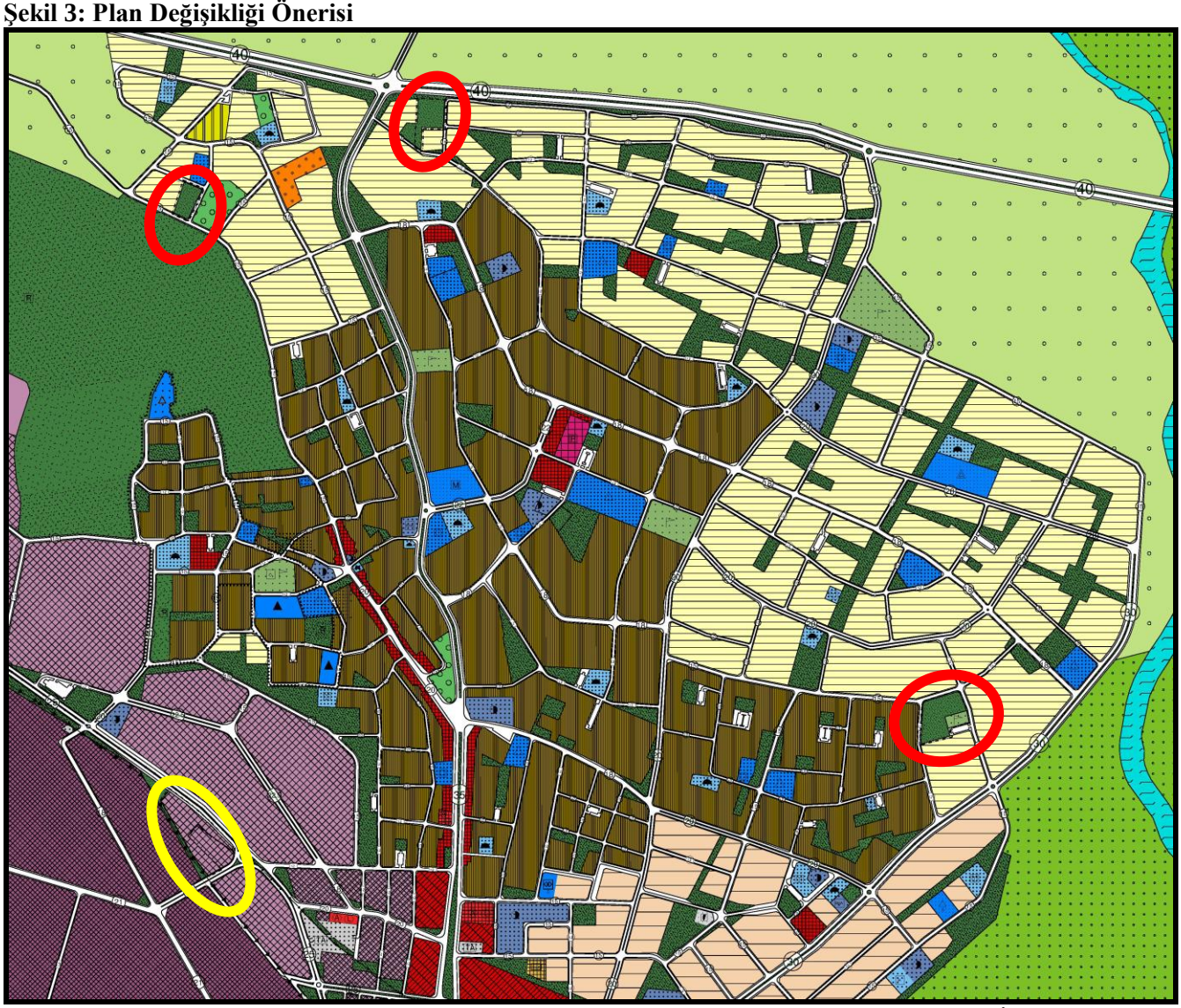
-- Belediye mülkiyetinde bulunan 1638 Ada 1 Nolu Parselde planlı Pazar Alanına Alanyurt Mahallesi merkezinde, erişilebilirliği yüksek ve fiilen kullanılan bir Pazar Alanının bulunması nedeni ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda yer alan standartlar içerisinde olmadığından ve söz konusu alanın yakın çevresinde Park Alanının bulunmamasından, bu alanın Pazar Alanından çıkarılarak Park Alanı olarak planlanmıştır.

-- Belediye mülkiyetinde bulunan 218 Ada 1 Nolu Parselde planlı Resmi Kurum Alanına Belediyesince ihtiyaç duyulmadığından ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda yer alan standartlar içerisinde olmadığından Park 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

-- Belediye mülkiyetinde bulunan 1322 Ada 1 Nolu Parselde planlı Spor Tesisinin de konut alanlarının içerisinde yer almasından dolayı alanının ihtiyacına yönelik olarak halı saha olarak düzenlenebilecek büyüklükte kısmının Spor Alanı, geri kalan kısmının Park Alanına dahil edilmiştir.

Şekil 3: Plan Değişikliği Önerisi



Plan değişikliği önerisi plan bütününde Park Alanı miktarı korunduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, 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