2019

BURSA İLİ
İNEGÖL İLÇESİ
KURŞUNLU MAHALLESİ

103 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

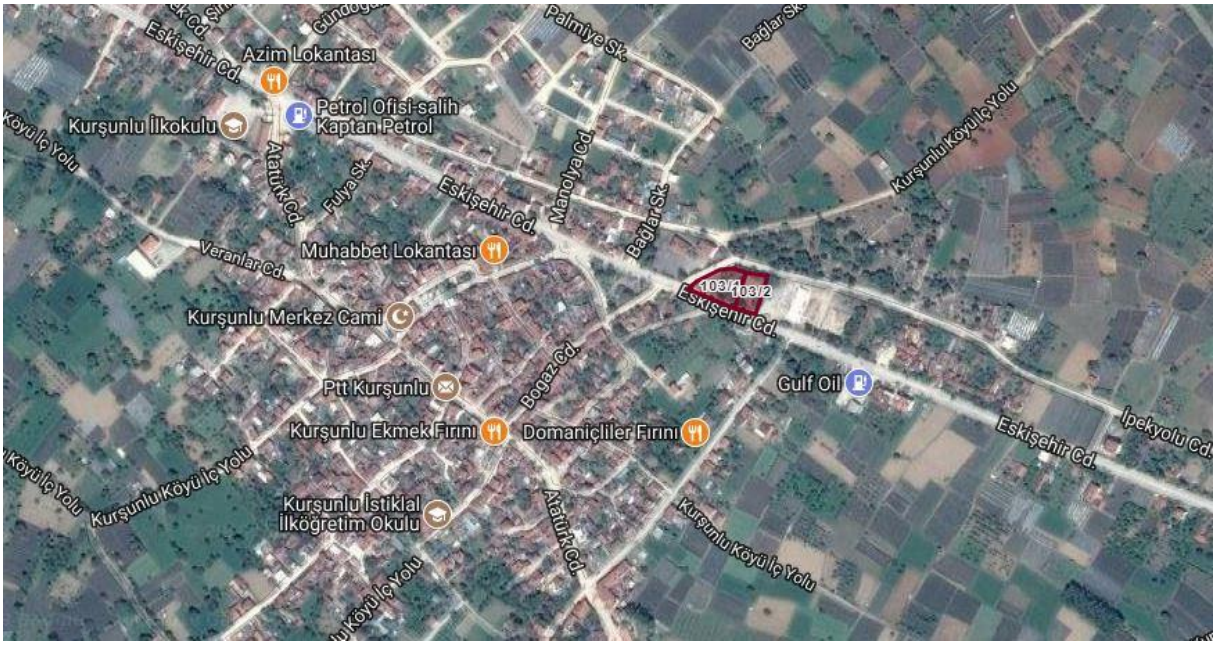


PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Emsal Proje Planlama Tasarım
Mühendislik ve Danışmanlık Ltd. Şti.

MEVCUT DURUM

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu 103 ada 1 ve 2 nolu parseller Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde konumludur. Planlama alanı İnegöl kent merkezinin yaklaşık olarak 14 km güneydoğusunda kalmaktadır.



Görsel 1: Kurşunlu Uygu Görüntüsü (https://parselsorgu.tkgm.gov.tr)

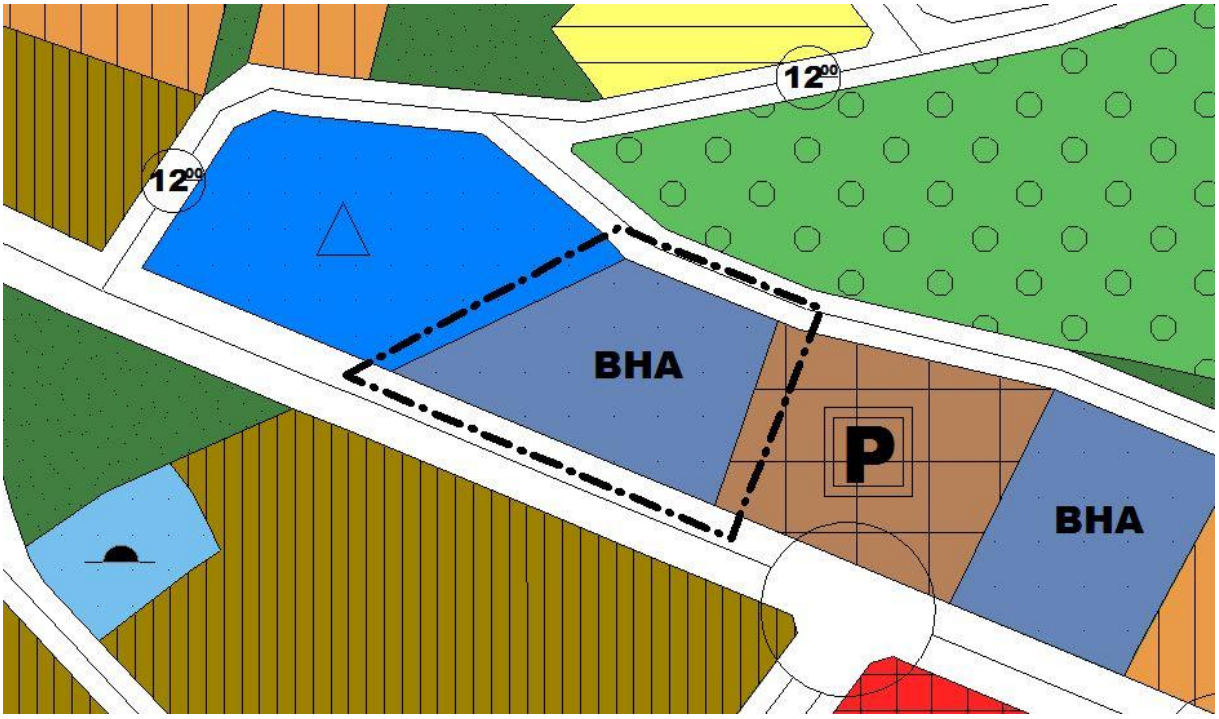
Kurşunlu Beldesinde ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Yerleşmenin içinden geçen karayolu aracılığı ile kuzeybatı yönünde Eskişehir-Bursa D200 karayoluna bağlanarak İnegöl ilçe merkezine ve Bursa il merkezine ulaşım sağlanmaktadır. İnegöl ilçe merkezine 14 Km, Bursa il merkezine 59 Km uzaklıktadır. İnegöl ilçe merkezine ulaşım Belediye otobüsleri ve özel minibüsler aracılığıyla yapılmaktadır.

Yerleşmenin çevresi tarla ve ağaçlarla çevrilidir. Yapılaşmalar yol üzerinde, sık olarak da çıkmaz sokak oluşturacak şekilde olmuştur. Yerleşim merkezinin bulunduğu alan ve Kurşunlu Yıldırım Camii yerleşimin imaj noktalarıdır.

Beldede yeni yapılaşmalar betonarme özellik göstermekte ve malzemeler beldeden ve ilçe merkezinden temin edilmektedir. Eski yapılar çoğunlukla 1-2 katlı olmakta, geçmiş dönemlerde betonarme yapılaşmanın da bir sonucu olarak 4 kata kadar yapılarda gözlemlenmiştir. Yeni yapılaşmalar ise genel olarak 2 katlı olmaktadır. Yapılarda belirli bir mimari özellik gözlemlenememiştir. (Kaynak: Kurşunlu İmar Planı Plan Açıklama Raporu)

Söz konusu parsellerin kuzeyinde mezarlık alanı, batısında Eğitim Tesisi Alanı, doğusunda Pazar Alanı, güneyinde 20 metrelik taşıt yolu (Eskişehir Caddesi) ve akabinde mevcut konut alanları yer almaktadır. Yakın çevresinde park alanları, dini tesis alanları ve diğer sosyal donatı alanları mevcuttur.

Söz konusu parseller mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır (bkz. Görsel 2)



Görsel 2: 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

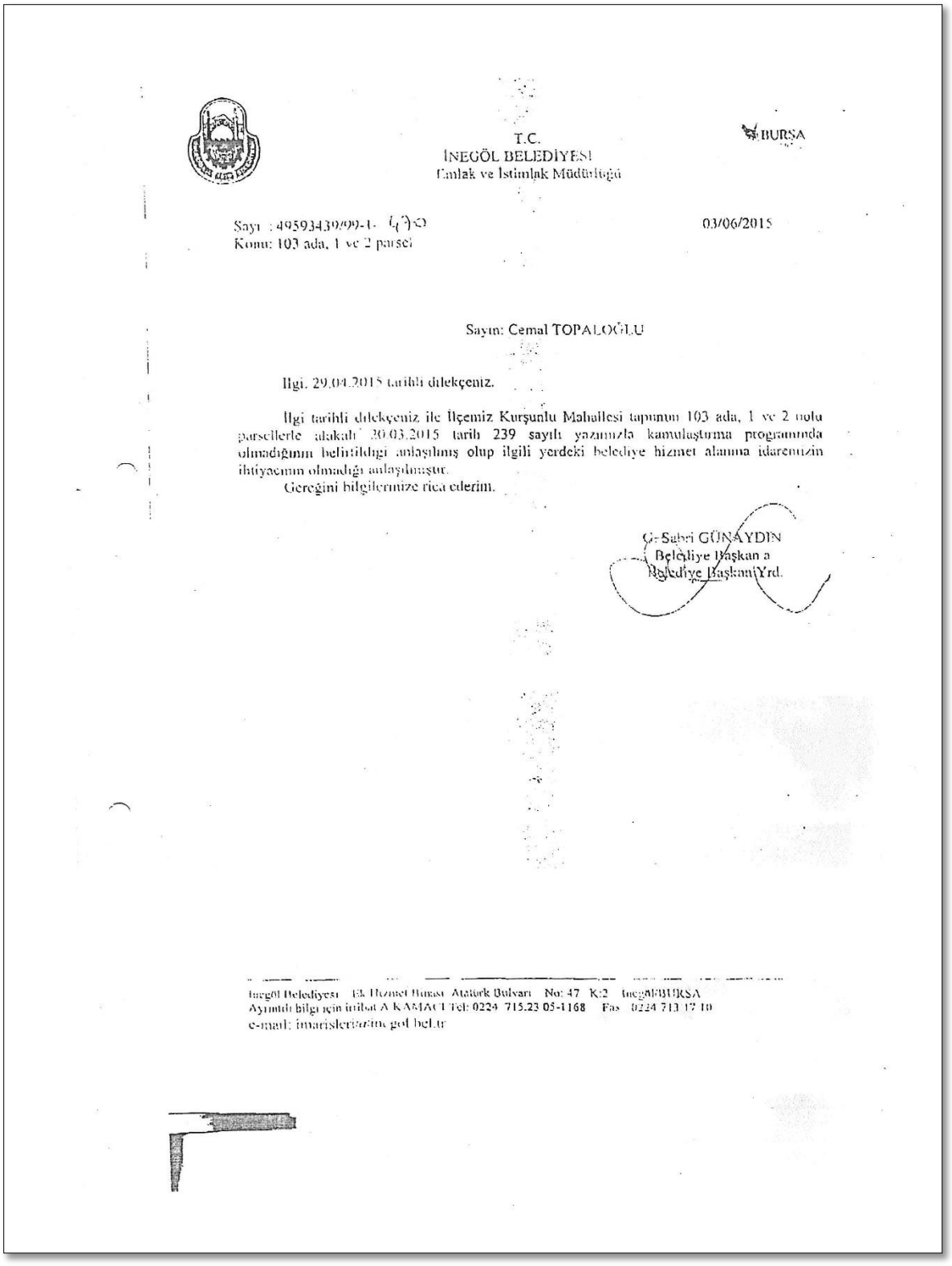
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu 103 ada 1 ve 2 nolu parseller Belediye Hizmet Alanında kalmasına rağmen yıllardır Belediyesi tarafından kamulaştırma işlemi yapılmamıştır. Mülk sahipleri söz konusu taşınmazlar üzerinde iktisadi ve ekonomik olarak herhangi bir tasarruf sağlayamamışlardır.

Bu bağlamda kurum görüşü sorulmuş olup T.C. İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 03.06.2015 tarih ve 470 sayılı yazısında ***Kamulaştırma programında olmadığı, ilgili yerdeki Belediye Hizmet Alanına idarenin ihtiyacının olmadığı*** belirtilmiştir (bkz. Görsel 3)

Söz konusu alanın yukarıda bahsedilen gerekçeler doğrultusunda konut alanına dönüştürülmesi yönünde plan değişikliği talep edilmektedir.

Plan bütünlüğünün bozulmaması adına yapılaşma koşulları Emsal:1.00, Yükseklik değeri 9.50 m. (3 kat) olarak düzenlenecektir.

İnşaat alanı artışından doğan sosyal donatı alanı ihtiyacının tamamı park olarak parsellerin batısından karşılanacaktır.



T.C.
İNEGÖL BELEDİYESİ
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

BURSA

Sayı : 49593439/09-1- 6(?)0
Konu: 103 ada, 1 ve 2 parsel

03/06/2015

Sayın: Cemal TOPALOĞLU

İlgi. 29.04.2015 tarihli dilekçeniz.

İlgi tarihli dilekçeniz ile İlçemiz Kurşunlu Mahallesi tapunun 103 ada, 1 ve 2 nolu parsellerle alakalı 20.03.2015 tarih 239 sayılı yazımızla kamulaştırma programında olmadığının belirtildiği anlaşılmış olup ilgili yerdeki belediye hizmet alanına idaremizin ihtiyacının olmadığı anlaşılmıştır.
Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Dr. Sabri GÜNAYDIN
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yrd.

İnegöl Belediyesi Ek Hizmet Binası Atatürk Bulvarı No: 47 K:2 İnegöl/BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat A.KAMACI Tel: 0224 715.23 05-1168 Fax 0224 713 17 10
e-mail: imarisleri@inegol.bel.tr

Görsel 3: İnegöl Belediyesi Kurum Görüşü

İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı alan Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Yapılaşma koşulları Emsal:1, Yençok:9.50 olarak belirlenmiştir. İnşaat alanı artışından dolayı meydana çıkan ilave sosyal donatı alanı ihtiyacı parsellerin batısında ayrılan park alanı ile karşılanmıştır.

Ada kenar çizgisi ve yol güzergâhları ile ilgili herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

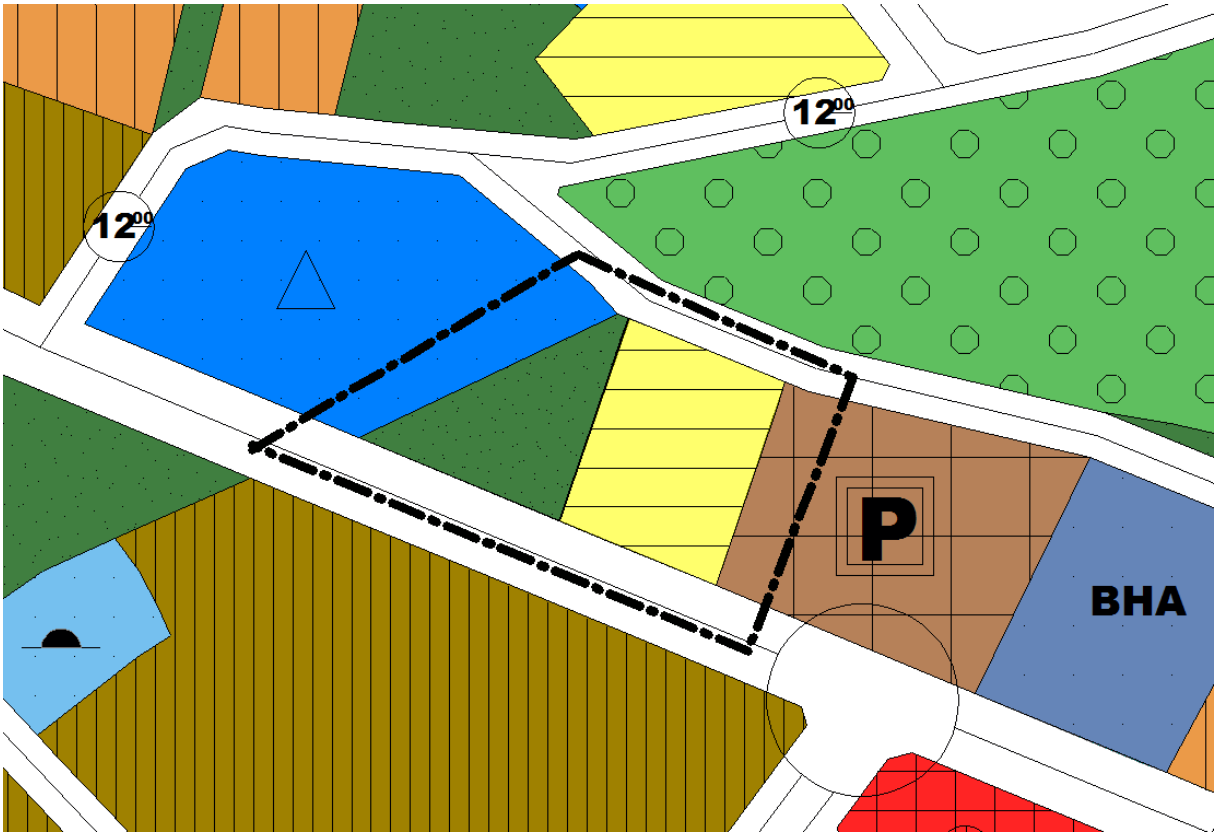
KONUT ALANI (M2)	2338
EMSAL ARTIŞI	1
İNŞAAT ALANI ARTIŞI (M2)	2338
DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	130
HANE HALKI (KİŞİ)	4
KİŞİ BAŞI SOSYAL DONATI (M2)	21.6
GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI (M2)	1551.877

Tablo 1: Sosyal Donatı Alanı Hesap Tablosu

Hesaplama yapılırken brüt daire büyüklüğü **"Kurşunlu İmar planı Plan Açıklama Raporu"** dikkate alınarak 130 m2 olarak belirlenmiştir. Ortaya çıkan daire sayısı ortalama hane halkı (4 kişi) ile çarpılarak bölgeye eklenen toplam nüfus hesaplanmıştır. İnegöl belediyesi ile yapılan görüşmeler ve ilgili plan hükümleri incelendiğinde kişi başına gereken sosyal donatı alanı 21.6 m2 olarak kabul edilmiştir. Yapılan hesaplarda 2335 m2 konut alanına karşılık 1551 m2 sosyal donatı alanı ihtiyacı çıkmıştır.

Bu bağlamda toplam alanın (imar adası içerisinde İhdas ve terklerin sonrasında kalacak alan 3886 m2) %40'ı kamuya terk edilmiş olacaktır.

Gerekli tüm sosyal donatı alanları uygulanabilir olması adına Park Alanı olarak birleştirilip söz konusu parsellerin batısında konumlandırılmıştır. Yeşil alanların devamlılığı ve plan bütünlüğünün korunması esas alınmıştır.



Görsel 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Bu plan değişikliği hazırlanırken mekânsal planlar yapım yönetmeliği, planlı alanlar tip imar yönetmeliği, 3914 sayılı imar kanunu, Bursa büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği ve şehircilik esasları dikkate alınmıştır.

PLAN NOTLARI

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.