



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
ALANYURT MAHALLESİ 1618 ADA 1 VE 2 PARSELE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20.... Tarih ve
Sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu alan, İnegöl İlçesi'nin Alanyurt mahallesinde yer alan 1618 Ada 1 ve 2 Parseli kapsamaktadır. Plana değişikliği teklifi hazırlanan alanın yüzölçümü yaklaşık 4.437,83 m² dir.

Alanyurt Mahallesi nüfusu artan, sürekli göç alan bir yerleşim bölgesi olan ve yapılaşmanın da artarak devam ettiği bir mahalledir. Mahallenin önemli ticari aksları ise Yenişehir Caddesi, Gazi Atatürk Caddesi ve Kozluca Yolu'dur. Bölgede yaşayan halk ihtiyaçlarını bu güzergahlardan karşılamaktadır. Gelişen bu bölgenin ihtiyaçları giderek artmakta ve halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayacak ticaret alanlarının kısıtlı olduğu görülmektedir.

Çalışmaya konu alan ise Yenişehir Caddesi ve Gazi Atatürk Caddesinin birleşiminde yer almaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile bölgenin artan ihtiyaçlarına etkin şekilde hizmet verecek, ticari kullanım fonksiyonlarını çeşitlendirecek ticaret alanının oluşturulması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

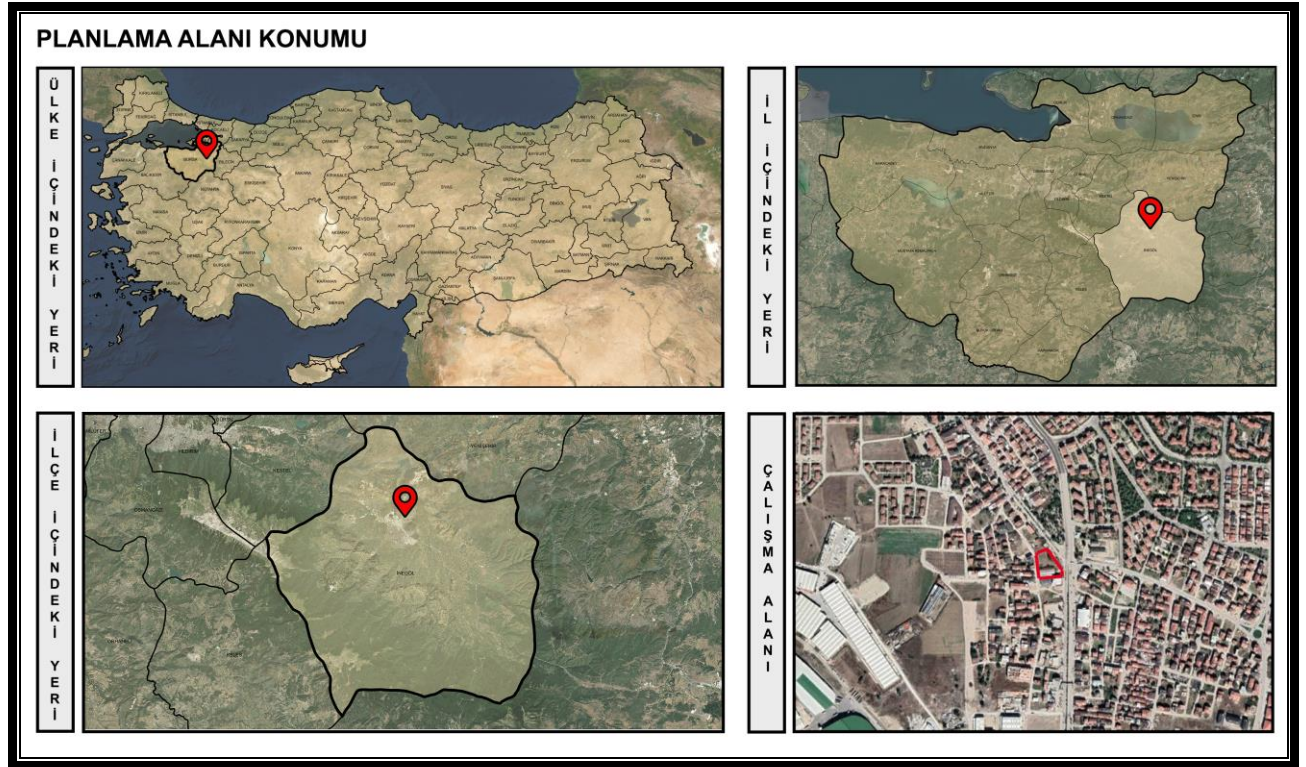
Planlama alanı İnegöl İlçesi, Alanyurt Cumhuriyet Mahallesinde 1/25000 ölçekli H23D4 paftasında,

X= 4 441 000 – 4 458 500, Y=4 442 000 – 459 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 4.437,83 m²'lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Alanyurt Mahallesi hudutlarında, Marmara Bölgesi'nde harita konumu "40°6'10.38" Kuzey ve "29°30'52.48" Doğu koordinatlarında, Bursa İl Merkezi'nin yaklaşık 38 km güney-doğusunda, Uludağ'ın 24 km kuzey-doğusunda, İnegöl İlçe Merkezi'nin yaklaşık Kuş Uçuşu 2 km Kuzeyinde, Alanyurt Cumhuriyet Mahallesi, Yenişehir ve Gazi Atatürk caddelerinin birleşiminde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü.



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

İnegöl ilçesi XIX. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Kırım, Kafkasya ve Balkanlar'dan ülkemize yönelen göçlerden önemli paylar elde etmiştir. İnegöl'e doğru yaşanan göç olayları, kırsal kesimde yeni yerleşmelerin ortaya çıkışını, İnegöl'ün de küçük bir kasaba olma niteliğinden kurtularak büyük bir kasaba olma sürecine girmesini sağlamıştır. Nitekim 1893 yılı itibariyle şehirli nüfus oranı, 1573 yılına oranla iki kat artarak %18,68'e çıkmıştır.

İnegöl'ün nüfusu, 1893-1940 yılları arasında ancak 1,6 kat artış göstermiştir. Şehirleşmenin bu devrede oldukça yavaş geliştiği, buna karşın kırsal nüfus oranının %74-81 arasında cereyan ettiği görülmektedir.

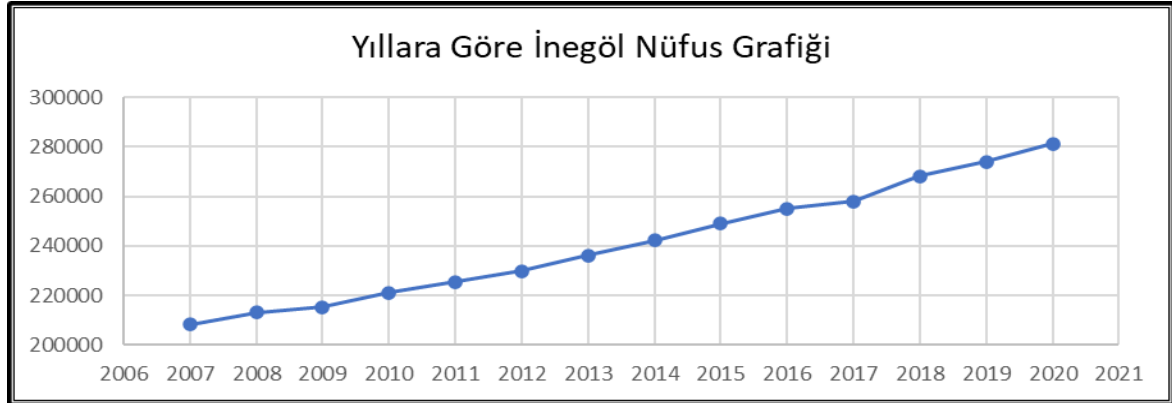
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde göç almış ve nüfus artış hızı 5 yılda (1985-1990) 1,5 kat artan bir seyir izlemiştir.

Hem nüfus bakımından büyüyen hem de alansal genişlik kazanan İnegöl'ün, endüstrileşmenin getirdiği ivme ile 1985-1990 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı bir önceki beş yıla göre epeyce artmıştır. Aynı dönemde, nüfusunun büyüme oranı 1980-1985 dönemine göre 1,5 kat artmış ve %30'a ulaşmıştır. Bundan da önemlisi, 1960-1980 yılları arasında ülkemizdeki 25.000-50.000 nüfuslu şehirler grubuna dahil olan İnegöl, 1985-1997 döneminde 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubuna çıkmıştır. 1990 yılında 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubunda 18. sırada bulunan İnegöl, 1997 yılında 6. sıraya yükselmiştir.

2000 yılı itibari ile İnegöl, bir üst basamağa geçerek, nüfusu 100.000 ile 500.000 arasında olan şehirler, arasında yerini almıştır. 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre ilçenin 186.558 nüfusu olup, bu nüfusun 105.959'u ilçe merkezinde, 47.821'i köylerde, 32.778'i ise beldelerde ikamet etmektedir.

Adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre İnegöl'ün nüfusu 2011 yılında 225.472, 2012 yılında 229.812, 2013 yılında 236.168, 2014 yılında 242.232, 2015 yılında 249.091, 2016 yılında 255.032, 2017 yılında 257.931, 2018 yılında 268.155, 2019 yılında 273.933 ve 2020 yılında 281,384 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Grafik-1) ADNKS sayımı yapıldığı günden günümüze İnegöl nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir

Grafik-1 Yıllara göre İnegöl Nüfus Grafiği (2007-2020)



(Kaynak: TÜİK)

Alanyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin nüfusu ise 2007 Yılından itibaren günümüze kadar artış göstermiştir. 2014-2015 yılları arasında az bir düşüş görülmekte fakat bu yılların devamından itibaren nüfus artış hızı da giderek artmaktadır. Gelişmekte olan bölgenin Nüfusu 2007 yılında 1534 iken 10 yıl içinde 2 katına ulaşarak 3343'e ulaşmış ve 2020 yılında 4000'e yaklaşmıştır. Alanyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin tüm bu nüfus hareketi incelendiğinde, kentsel gelişim ve yerleşim çekim potansiyelinin olduğu görülmektedir. (Bkz. Tablo-1)

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl İlçesi Alanyurt Cumhuriyet Mahalle Nüfusu (2013-2020)

Yıllara Göre Alanyurt Cumhuriyet Mahallesi Nüfusu														
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	1534	1837	2037	2322	2610	2667	2692	2707	2693	2791	2935	3343	3608	3975

(Kaynak: TÜİK)

Ekonomik yapı olarak Türkiye'de tarım ve sanayinin birlikte gelişme gösterdiği önemli şehirlerden biri olan Bursa şehir merkezine 45 km uzaklıkta bulunan İnegöl ekonomik gelişme bakımından Bursa'ya benzer özellikler göstermektedir.

Bölgede ağırlıklı olarak tekstil ve konfeksiyon işletmeleri göze çarpmakla birlikte; sünger üretimi, sunta ve kontrplak üretimi, gıda üretimi, yem üretimi, ambalaj, cam, orman ürünleri-mobilya, kimya, gıda, döküm ile otomotiv yan sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren işletmeler vardır.

İnegöl'de sanayicilerin ucuz arsa taleplerini uzun yıllar karşılaması planlanan Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi 11.05.2006 tarihinde 245 sicil numarasıyla Bursa İl Özel İdaresi, İnegöl Belediyesi ile İnegöl Ticaret ve Sanayi Odası ortaklığında kurulmuştur. Sınırları 2 etap halinde düşünülmüş, 1. etap 4100 dönüm, 2.etap 2650 dönüm olmak üzere toplam 6750 dönüm arazi seçimi yapılmıştır. 4100 dönümlük 1.etap üzerinde kamulaştırma çalışmalarına başlanmış ve %99'u bitirilmiştir. Kamulaştırma çalışmaları ve planlama çalışmaları devam ederken Mobilya Ağaç İşleri ve yan sanayisi ile ilgili yatırımcılardan arsa talebi toplanmış, talepler doğrultusunda bugüne kadar 116 adet firmaya 2500 dönüm yer tahsisi yapılmıştır. Bu firmalardan 91'ü İnegöl'de, 25'i ise İnegöl dışındadır. Halen yer tahsisi yapılmaya devam edilmektedir. 32 adet fabrika faaliyette olup 44 fabrika inşaat halindedir.100 civarında sanayici proje çalışması yaparak inşaat ruhsatı almıştır.

İlçede 1 adet Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi bulunmaktadır. Küçük Sanayi Sitesinde 651 işyeri bulunmakta olup, çalışan sayısı yaklaşık 4.835'tir.

İlçe Vergi Dairesi'nin 2016 yılı Eylül ayı sonu itibariyle mükellef, tahakkuk-tahsilat bilgileri aşağıda verilmiştir. (Bkz. Tablo-2)

Tablo-2 İnegöl Vergi Mükellefleri ve Vergi Oranını Gösterir Tablo

FAAL MÜKELLEF SAYISI	13.898
VERGİ GELİRLERİ TAHSİLAT TUTARI	332.751.832,14 TL
TAHAKKUK TAHSİLAT ONARI	%0,56

Ticaret, mobilyacılık, sanayi ve tarımın dışında Oylat Kaplıcaları ve İnegöl tipi köfte yapan lokantalar ilçeye önemli bir gelir sağlamaktadır.

İlçede birçok kooperatif bulunmakta ve faaliyetlerini sürdürmektedir. Ticaret ve Sanayi Odası, Ziraat Odasından başka Esnaf Odaları, 1 adet Pancar Kooperatifi, 1 adet Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifi, 8 adet Tarım Kredi Kooperatifi, 61 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 19 adet Tarımsal Sulama Kooperatifi, 1 adet Et Üreticileri Birliği ve 1 adet Süt Üreticileri Birliği bulunmaktadır.

İlçede İnegöl Belediyesi, Ticaret ve Sanayi Odası ile Marangoz ve Mobilyacılar Odasının iş birliğiyle 2000 yılından beri düzenli olarak her yıl iki defa mobilya fuarı düzenlenmektedir.

Bölgede en önemli doğal kaynak ormandır. Nitelikli memba suyu Sultan Su ve Sude Su adıyla, Maden Suyu ise Kınık ve Freşa markasıyla şişelenerek satılmaktadır. Turistik tesis olarak Oylat Kaplıcalarının yanı sıra Uludağ'ın ilçe sınırları içinde kalan kısımlarındaki ormanlar gelecekte turizm açısından rezerv oluşturmaktadır.

Organize Sanayi Bölgesinde 2017 yılı itibariyle 107 parselde 74 kuruluş faaliyet göstermekte olup, toplam çalışan sayısı da 14.536'dır.

(Kaynak: İnegöl Belediyesi)

2.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İnegöl İlçesi Bursa İl Merkezine 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa şehirlerarası yolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl İlçesi Mudanya Limanına 76 km, Gemlik Limanına da 75 km. mesafede olduğundan deniz ulaşımı yapılabildiği gibi, Bölgeye 22 km mesafede olan Yenişehir Hava Limanı ile hava ulaşımı da yapılabilmektedir.

İnegöl bölgede Büyükşehir Belediyeleri haricinde tek düzenli katı atık depolama tesisi bulunan ilçedir. İnegöl İlçesinin tamamı kanalizasyon şebekesine bağlı olup, bu kanalizasyon şebekesi İnegöl OSB Atık su Arıtma Tesisine bağlıdır. Tesiste, İnegöl İlçesinin yerleşim birimlerinden kaynaklanan evsel atık su ile İnegöl OSB’de bulunan işletmelerden kaynaklanan evsel ve endüstriyel nitelikli atık su arıtılmakta ve Kalburt Çayı’na deşarj edilmektedir. Kalburt Çayı ise sulama amaçlı kullanılacak olan Boğazköy Barajını besleyen önemli bir çaydır. Bu nedenle tesis sulama suyu kriterlerini sağlamalıdır, ancak çıkış suyunda tuzluluk ve renk problemi yaşanmaktadır.

BUSKİ tarafından 21.11.2019 tarihinde yapılan “İnegöl İçme Suyu Şebekesi ve İletim Hatları İnşaatı Yapım İşİ” ihalesi kapsamında İnegöl ilçesinin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

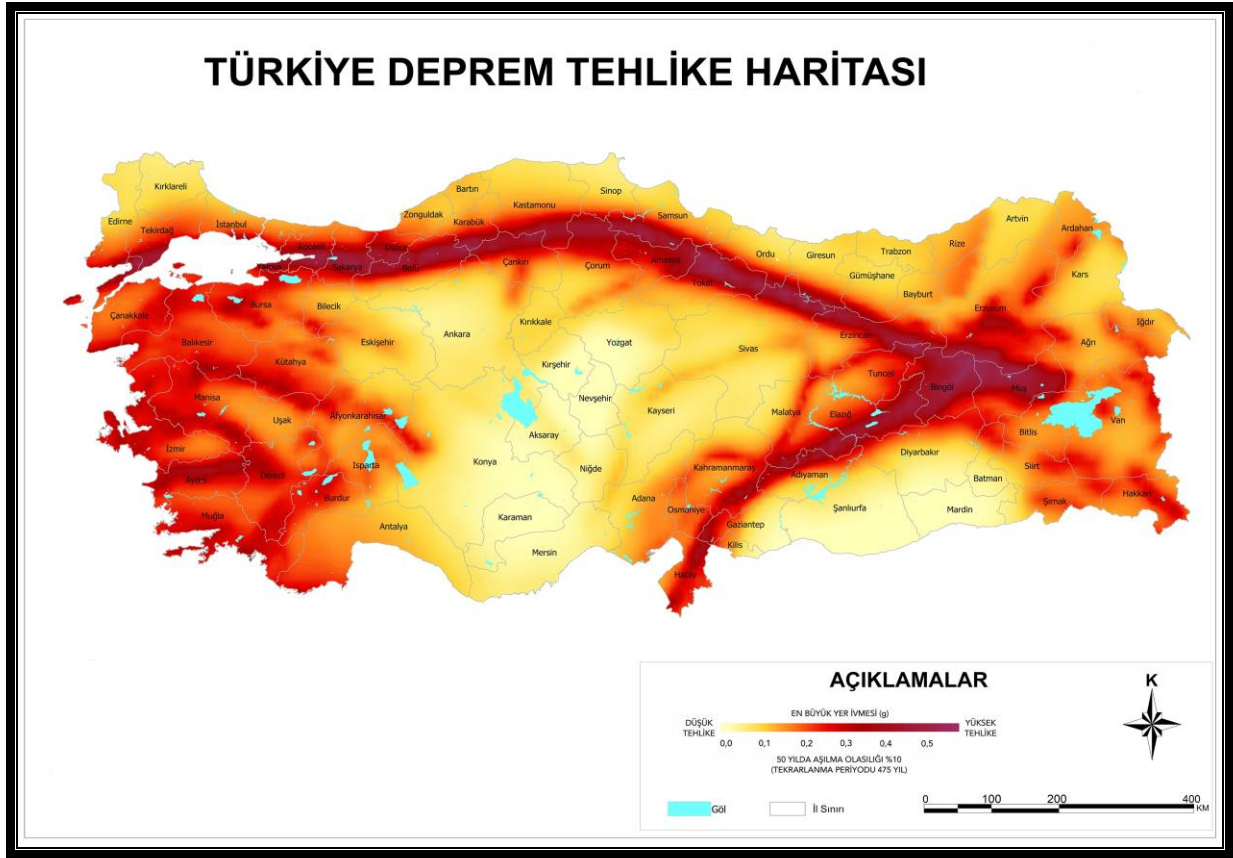
Planlamaya konu alanın kuzeyinde Cumhuriyet Mahallesi Mezarlığı, Doğusunda Tarım kredi kooperatifi ve İlkokul, Güneyinde Özel Sağlık Tesis Alanı (Yapılaşmamış), Batısında Cami Alanı (Yapılaşmamış) bulunmaktadır. Bulunduğu konum itibari ile 250 m çevresinde ticaret alanları ve park alanları da bulunmaktadır.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Bursa İli, İnegöl İlçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır. (Bkz.Şekil-2)

Şekil-2 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



2.3.2. Jeolojik Yapı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.06.2018 tarih ile onaylanan "1. Etap İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Raporu"unda (BARAN Jeolojik Jeoteknik Lab. Mad. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan) söz konusu alana yönelik 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün Genelgesi Gereği, 1/5000 ölçekli İnegöl Alanyurt Mahallesi İmar Sahasının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda ilgili bölge, Ö.A-5.1 "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır." denmektedir. (Bkz. Şekil-3) Söz konusu alana yönelik ilgili raporun yerleşime uygunluk değerlendirilmesi "15. Sonuç ve Öneriler" kısmındadır;

"15. Sonuç ve Öneriler

- Bu çalışına ile: Bursa İli. İnegöl İlçesi. İnegöl Belediyesi sınırlarında ye alan 9 adet 1/5000 ölçekli H233-D-16-A, H23-O-16-B, H22-C-20-B, H23-D-11-D. H23-D-11-C, H22-C-15-C, H23-D-16-D, H23-D-16-C, H22-C-20-C ve 89 adet 1/1000 ölçekli paftada sınırları belirtilen toplam 2261.148 hektarlık yerleşim alanının imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunu hazırlayarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amaçlanmaktadır.
- Çalışına alanında alüvyon ve İnegöl formasyonuna ait birimlerde "350 m x 350 m" boyutlarında hücreler oluşturularak gridleme yapılmıştır. Bu bağlamda çalışma alanında yapılan karelaajlama ile inceleme alanını temsil edecek 160 adet sondaj kuyusu dağıtılmıştır.

➤ Ayrıca yer alan zeminlerin dinamik-elastik parametrelerini saptamak, jeolojik yapısını ortaya çıkarmak. Zemin büyümesi ve zemin hâkim periyodunu belirlemek amacıyla. 150 adet sismik kırılma, 150 adet Masw. 50 adet DES. 100 adet mikrotermör ölçümü ve 10 adet çoklu elektrot ölçümü alınmıştır. Yapılmıştır

➤ İnceleme alanının genel eğim Aralığı %0-20 olarak belirlenmiştir. Alüvyonlarda eğim %0-10 iken İnegöl Formasyonunun yer aldığı alanda eğim değeri %10-20 dir.

➤ İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Alüvyon (Qal) ve İnegöl Formasyonuna (Tmi) ait birimler oluşturmaktadır.

➤ **Alüvyon** zeminlerin elek analizi sonuçlarına göre %62,28'i ince taneli ve %37,72'si iri taneli zeminlerden oluşmaktadır. Killi birimlerin "çok yumuşak yumuşak-sıkı-katı-çok katı" kıvamlı. Sıvılık indisine göre "kırılgan-plastik katı-sıvı" özellikte. "orta-yüksek-aşırı yüksek" plastisiteli ve "orta-yüksek" sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir. SPT-N30 verilerine göre killi birimler "**çok yumuşak – yumuşak- orta katı-katı- Çok katı- Sert**" kumlu seviyeler "**orta sıkı- sıkı- çok sıkı**" olarak tanımlanmıştır. Ayrıca Alüvyona ait birimler "düşük-orta-yüksek-çok yüksek" şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir.

İnegöl Formasyonu rezidüeli (Tmi) zemin birimleri "yumuşak-sıkı-katı-çok katı" kıvamlı, sıvılık indisine göre "sıvı-plastik-katı" özellikte, "düşük-orta-yüksek" plastisiteli ve "düşük-orta-yüksek" sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir. SPTN30 değerine göre İnegöl Formasyonu rezidüeline ait ince taneli zeminlerin kıvamı "**yumuşak-orta katı-katı- Çok katı- sert**" olarak tanımlanmıştır. Ayrıca İnegöl formasyonu rezidüeline ait birimler "düşük-orta-yüksek-çok yüksek" şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir.

➤ İnceleme alanında alınan ölçümler sonucunda bulunan Vs1 hızları, Özaydın (1982) tarafından verilen Kohezyonlu zeminler sınıflamasına göre ortalama temel derinlik olarak kabul edilen (10m) derinliğine kadar bulunan birimleri Vs1 hızları <200 ve 94-260 aralığında olmasından dolayı Kohezyonlu zeminlere göre "**yumuşak-orta katı ve katı**" zeminler sınıfına girmektedir. İnceleme alanında alınan ölçümler sonucunda bulunan Vs2 hızları, Özaydın (1982) tarafından verilen Kohezyonlu zeminler sınıflamasına göre ortalama 10m derinliğine kadar bulunan birimleri Vs2 hızları 300<Vs2<500, 500<Vs2<750 ve 416-879 m/sn olmasından dolayı kohezyonlu zeminlere "**çok katı ve sert**" zeminler sınıfına girmektedir.

➤ 30 m derinlik için ortalama dalga kayma hızı değerleri, ulaşılan araştırma derinliği itibarıyla (Vs30); 121/msn≤Vs30≤482m/sn aralığında değer almaktadır.

➤ NEHRP-UBC tanımına göre, inceleme alanında yüzeylenen birimler üzerinde alınan; Maswlokasyonlarda, 30m derinlik için ortalama kayma dalgası hızı değerlerine göre (Vs30) C-D-E zeminler sınıfına girmektedir.

➤ TS EN 1998-1 (Eurocode 8) tanımına göre, sahanın genelinde yüzeylenen birimler üzerinde alınan: Maswlokasyonlarda, 30m derinlik için ortalama kayma dalgası hızı değerlerine göre (Vs30) B-C-D zeminler sınıfına girmektedir.

➤ İnceleme alanında maksimum kayma modülü (Gmax) değeri incelendiğinde; Kramer (1996)'e göre, sahanın genelinde alınan sismik ölçüm lokasyonların da yüzeye yakın kesimler gevşek, derinlere doğru "**Orta gevşek-Orta sağlam- Sağlam**" zeminler ve 10 m derinlikten sonrası "**Çok sağlam**" zeminler sınıfına girmektedir.

➤ Dinamik elastisite modülü (Ed) değerleri incelendiğinde; Bowles (1988)'e göre sahanın genelinde sahanın genelinde alınan sismik ölçümlerinde lokasyonların da yüzeye yakın kesimler gevşek zeminler, derinlere doğru "**Orta gevşek- Sağlam ve Çok Sağlam**" zeminler sınıfına girmektedir.

➤ Proje alanında yer hâkim titreşim periyotları; inceleme alanında alınan ölçümlerde “ $0.50 \leq T_0 \leq 0.71$ sn” aralığında değişmektedir. Göreceli yer büyütme faktörleri ise alanında yüzeyleyen birimlerde alınan ölçülerde zemin büyütme değerleri “ $2.37 \leq AkM \leq 3.00$ ” aralığında değişmektedir.

➤ Çalışma sahasında yüzeyleyen Alüvyon (Qal) ve İnegöl Formasyonu (Tmi) birimlerinin hâkim titreşim periyodu açısından “**A, düşük tehlike düzeyi ve B, orta tehlike düzeyi**” sınıfına girdiği gözlenmektedir.

➤ İnceleme alanında yapılan sondajlarda İnegöl Formasyonunda 4.50-15.00 m ve alüvyonlarda 1.00-14.40 m yeraltı suyuna rastlanmıştır.

İnceleme alanında sürekli akış gösteren ve kuru dereler mevcuttur. Akar ve kuru dereler için planlama öncesi **DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**

➤ İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı karar ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre **1. Derece** deprem bölgesinde yer almakta olup, yapıların projelendirilmesinde “**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik**” esaslarına uyulmalıdır.

➤ Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından iki (2) kategoride değerlendirilmiştir.

1. Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

2. Önlemleri Alan-5.1a (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA- 5.1): Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Alüvyon birimlere ait SarımsıKahvemsirenkikumarabantlısiltlikil, SarımsıKahvemsirenkiksiltlikillikum, SarımsıKahvemsirenkikumarabantlıçakılısiltlikil oluşturmaktadır.

İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyuna 5,50-12,80 m de rastlanılmıştır.

İnceleme alanındaki alüvyon birimler “düşük-orta-yüksek” plastisiteli, “çok yumuşak-yumuşak-sıkı-sertçok sert” kıvamlı, sıvılık indeksine göre “sıvı-plastik-katı” ve “düşük-Ota-yüksek sıkışabilirlik” özelliğine sahiptir. Ayrıca killer “yüksek-orta-düşük” şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanında yer alan birim sıkışabilirlik ve şişme sorunları yanında yanal ve düşey yönde farklılıklar gösterdiğinden farklı oturma sorunu ile karşılaşılabilir, farklı oturma, şişme vb. zemin sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

•İnceleme alanında yer alan birim yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden yapılarda farklı oturma sorunuyla karşılaşılması için gerekli zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipi belirlenmelidir.

2.3.3.Morfolojik Yapı

Planlamaya konu alanın çevresinde kentsel yerleşim alanları, ticaret alanları ve idari binalar bulunmaktadır.

2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlamaya konu alan %0-2 eğim oranına sahiptir.

2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama konu alan düz olup bakı yönü bulunmamaktadır. Yönelimi ise Gazi Atatürk Caddesine paralel olarak kuzey-batı, güney-doğu yönündedir.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu alan içerisinde tapu niteliğinde “*Tavuk Kümesi*” yazan bir adet yapı bulunmaktadır. Çevresinde ise konut ve ticari yapılar mevcuttur.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu 1618 Ada 1 ve 2 Parseller özel mülkiyete aittir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında “*İnegöl Planlama Bölgesi*”nde kalan alan, “*Mevcut Kentsel Yerleşimler*” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

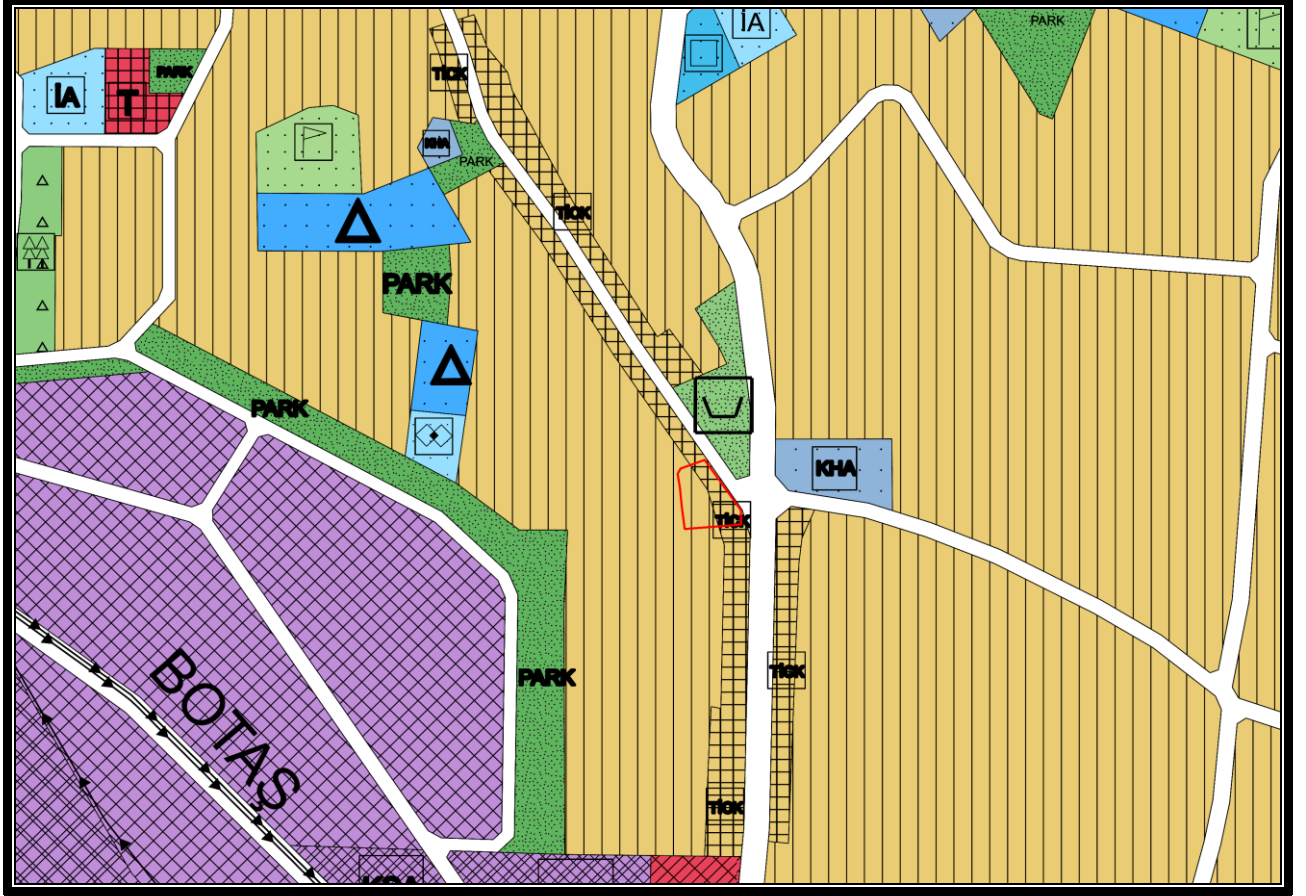
Şekil-4 Meri 1/100000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmaz Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı” ve “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-5)

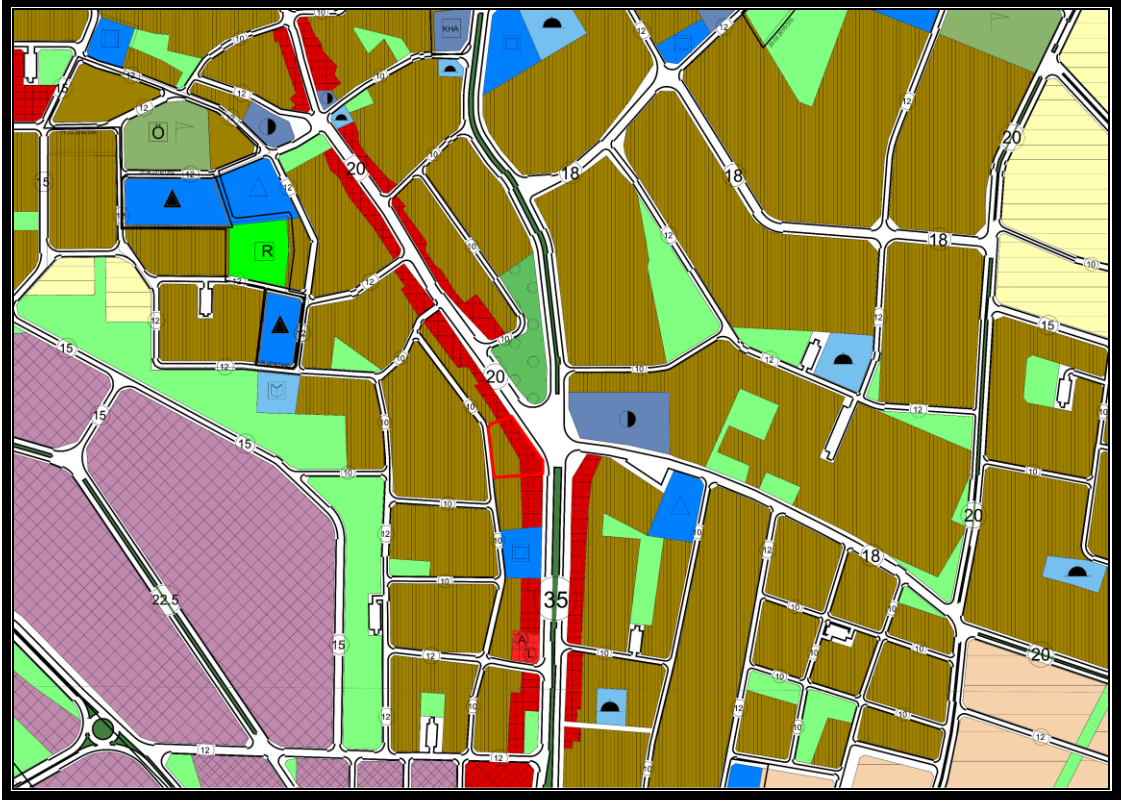
Şekil-5 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmaz Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Yüksek Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı” ve “Ticaret Alanları” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-6)

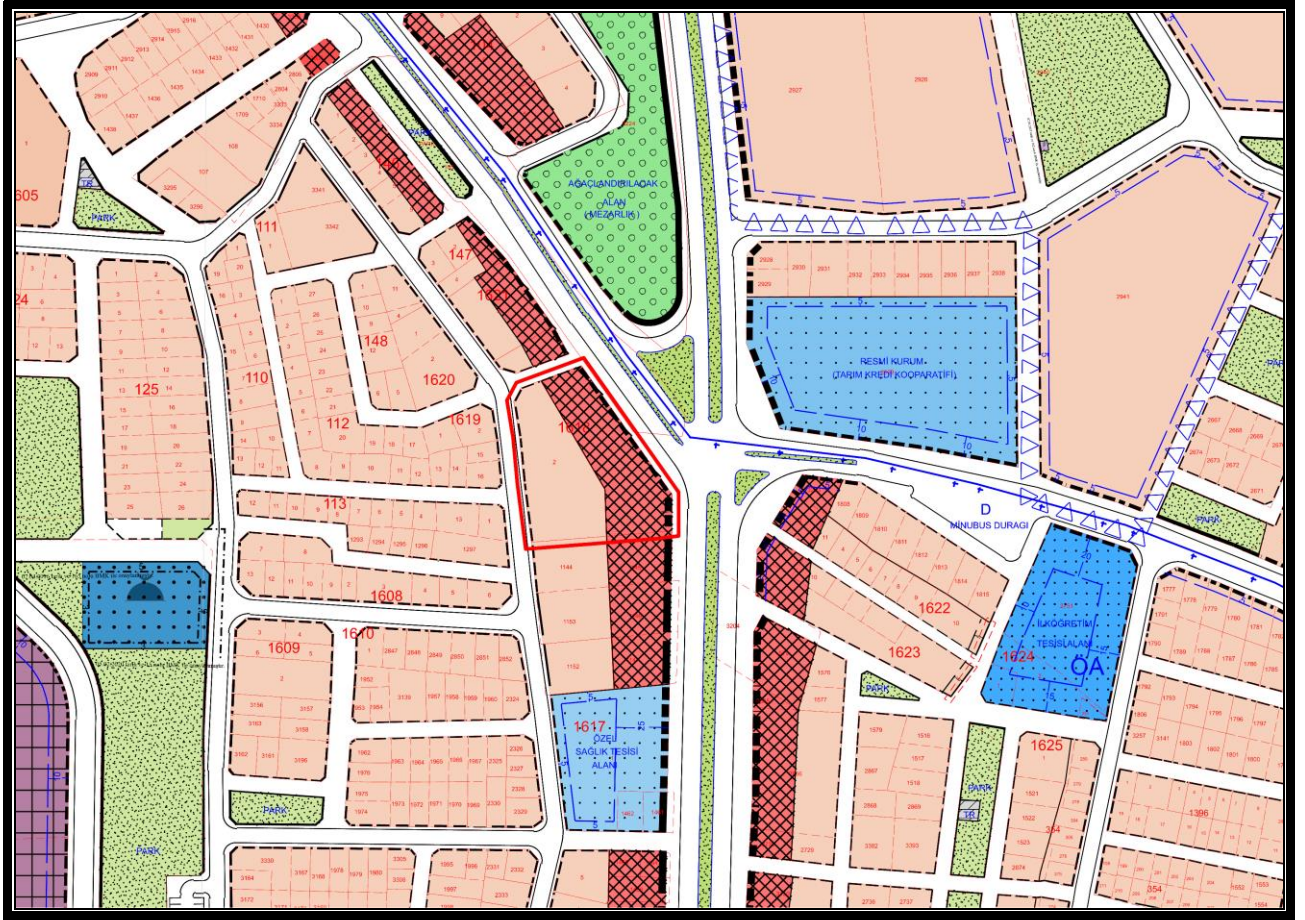
Şekil-6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.6.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bahse konu taşınmaz Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 07.02.2013 Tarih ve 26 Sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Alanyurt Bölgesi İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 1618 Ada 2 Parsel "*Ayrık Nizam, 3 Katlı, 5m Ön bahçe mesafesi ve 3m Yan bahçe mesafesi*" yapılaşma hükümlerine tabi olup "*Mevcut Konut Alanı*", 1618 Ada 1 Parsel ise "*Ticaret Alanları*" olarak planlıdır.

Şekil-7 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Alanyurt Mahallesi nüfusu artan, sürekli göç alan bir yerleşim bölgesi olan ve yapılaşmanın da artarak devam ettiği bir mahalledir. Mahallenin önemli ticari aksları ise Yenişehir Caddesi, Gazi Atatürk Caddesi ve Kozluca Yolu'dur. Bölgede yaşayan halk ihtiyaçlarını bu güzergahlardan karşılamaktadır. Gelişen bu bölgenin ihtiyaçları giderek artmakta ve halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayacak ticaret alanlarının kısıtlı olduğu görülmektedir.

Çalışmaya konu alan ise Yenişehir Caddesi ve Gazi Atatürk Caddesinin birleşiminde yer almaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile bölgenin artan ihtiyaçlarına etkin şekilde hizmet verecek, ticari kullanım fonksiyonlarını çeşitlendirecek ticaret alanının oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu amaç doğrultusunda belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının değiştirilmesi gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

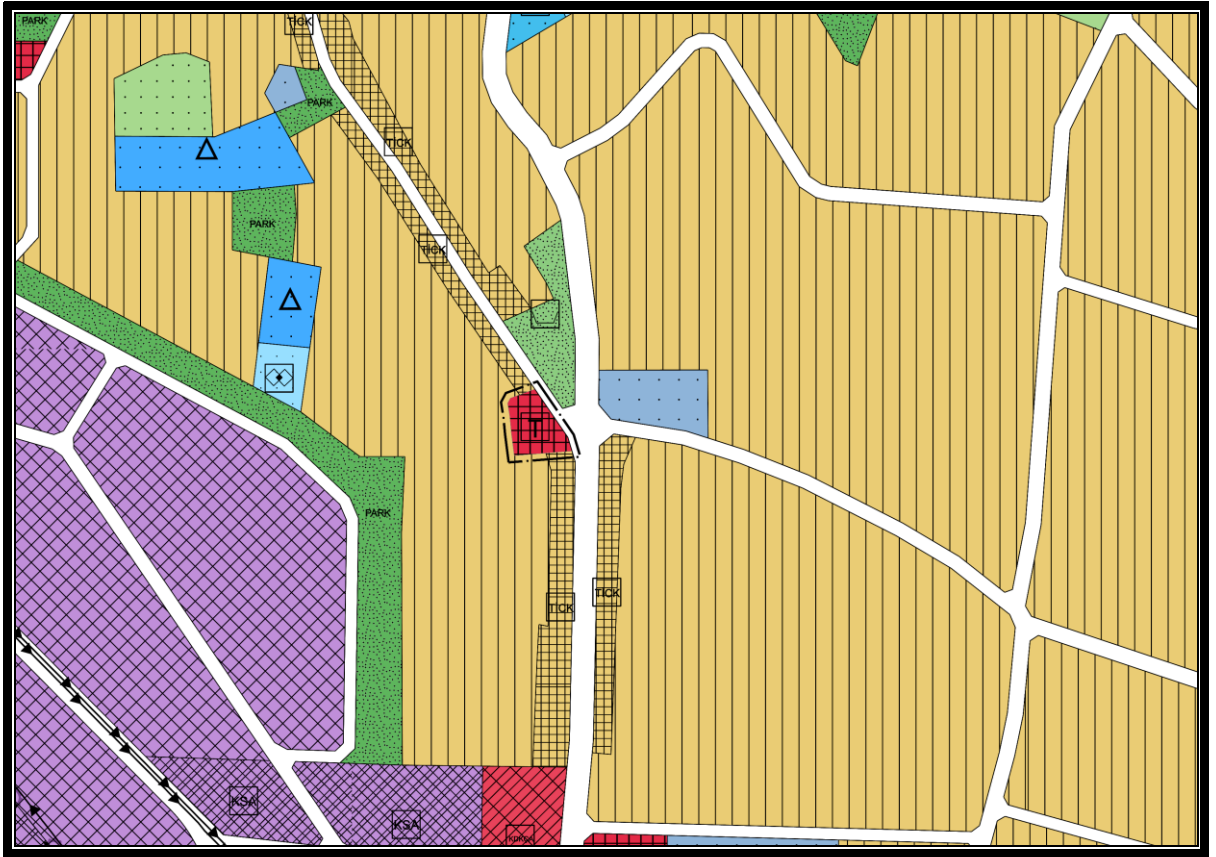
Yapılan plan değişikliği yapı yoğunluğu ile nüfus yoğunluğunda bir değişime yol açmayacağından, plan açıklama raporunda eğim, yönelim, morfoloji ve jeolojik yapı ile ilgili değerlendirmelere yer verildiğinden ilave analiz yapılmasına gerek duyulmamıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Söz konusu alan, amaç ve kapsam başlığında belirtilen hususlar doğrultusunda; "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil-8)

Plan gösterimi "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin "EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri" ne uygun olarak düzenlenmiştir.

Şekil-8 Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-4 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

	MERİ (m ²)	ÖNERİ (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	2319,04	---	-2319,04
Ticaret- Konut Alanı	2118,79	---	-2118,79
Ticaret Alanı	---	4437,83	+4437,83
TOPLAM	4437,83	4437,83	---

3.4. PLAN NOTU

-1618 Ada 1 Parsele Yenişehir Caddesine (D595) cepheli kısımdan ve kavşak yaklaşım mesafesi içerisinde giriş çıkış yapılmayacaktır.