



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
GÜNDÜZLÜ MAHALLESİ 102 ADA 135 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE
102 ADA 137 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

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 102 ada 137 (eski 83) ve 135 Eski (82) parseller yaklaşık olarak 15650,70 m²'lik alana sahiptir.

Planlamaya konu parseller 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı'nda *"Diğer Tarım Alanı"* olarak planlanmış olup, alana ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. 102 Ada 317 ve 138 (Eski 83) parseller Mülga Tahtaköprü Belediyesi'nin 04.06.2012 tarih ve 18 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planında *"Turizm Alanı"* olarak planlıdır. Bu parsellere ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. 102 Ada 135 ve 136 (Eski 82) parseller ise Mülga Tahtaköprü Belediyesi tarafından 01.07.2013 tarih ve 12 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında *"Turizm Tesis Alanı"* olarak planlanmıştır. Tahtaköprü Belediyesi'nin 11.07.2013 tarih, 26167172-82 sayı ve *"Mevzi imar planı hk."* Konulu İnegöl Belediyesi'ne yazmış olduğu yazıda *"06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı resmî gazetede yayınlanan 6360 sayılı kanunun geçici madde 0001. (2) 1'inci (Güncel Kanunda 7. Fıkra) maddeye göre;" "Yeni nazım ve uygulama imar planının yapılması, imar planı değişikliği ve revizyonu ile her türlü imar uygulaması (inşaat ruhsatı hariç) iş makineleri ve diğer taşıtların satışı ile borçlanmaları katılacakları belediyenin onayına bağlıdır denilmektedir. Söz konusu plan için 6360 sayılı kanunun ilgili maddesine göre onayınızı talep ediyoruz."* denilmektedir. İlçe belediyesi tarafından neticelendirilmeyen 102 ada 135 ve 136 (Eski 82) parsellere ait imar planı kesinleşmemiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan ilişkileri ve kademelenmesinde sorun bulunmaktadır. Bu sorunu üst ve alt ölçek plan kararlarına uygun hale getirerek ortadan kaldırmak, bölgedeki turizm faaliyetlerini canlandırarak ekonomik fayda sağlanması hedeflenmektedir.

Aynı zamanda söz konusu parsellere ilişkin alınan kurum görüşlerinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.03.2021 Tarih, 10261 Sayılı yazısında; Çalışma alanının bir kısmını kapsayan 102 Ada 135 Parsel çevresinde bulunan 102 Ada 81 Parsel ve 103 Ada 1,8, kısmen 9 parsel üzerinde tespit edilen yüzey buluntularına ilişkin Söz konusu alanın 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olmasına ilişkin karar almıştır. Söz konusu alana ilişkin yapılacak imar planı çalışmaları koruma amaçlı imar planı statüsünde yapılacak olup, 135 parsel haricindeki parsellerin kurum görüşlerinin bulunmaması ve muvafakatnamelerinin temin edilememesi nedeniyle koruma amaçlı imar planı sınırlarına dahil edilmemiştir.

Bu duruma göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılarak söz konusu parsellerin *"Turizm Alanı"* olarak planlanması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı İnegöl ilçesi Gündüzlü mahallesinde 1/5000 ölçekli I23-A-03-A paftasında,

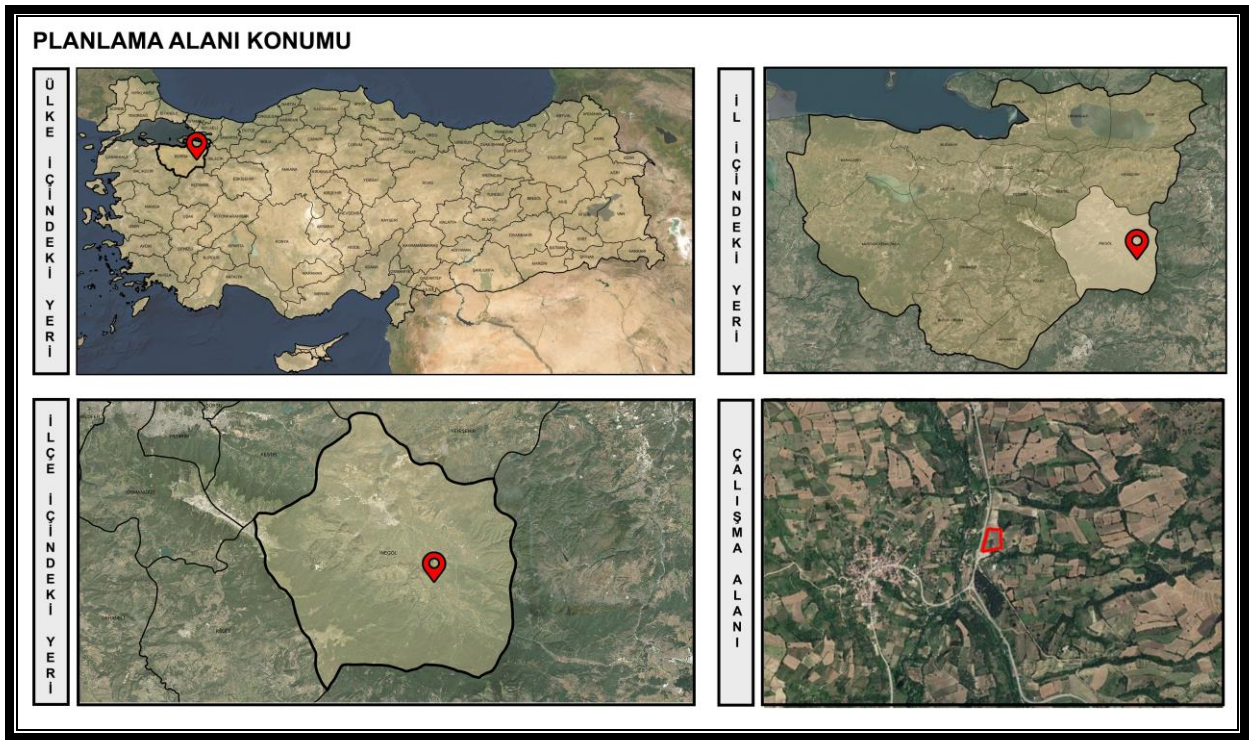
X= 4 428 000– 4 428 500,

Y= 466 500–467 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 15650,70 m²'lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Gündüzlü Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu “39°59’12.26” Kuzey ve “29°36’41.28” Doğu koordinatlarında, Bursa İl Merkezi’nin kuş uçuşu yaklaşık 52 km güney-doğusunda, Uludağ’ın güney-doğusunda, İnegöl İlçe Merkezi’nin yaklaşık Kuş Uçuşu 13 km güney-doğusunda, Gündüzlü Mahallesi İnegöl -Tavşanlı yolu üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanını Konumu



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

İnegöl İlçesi 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.

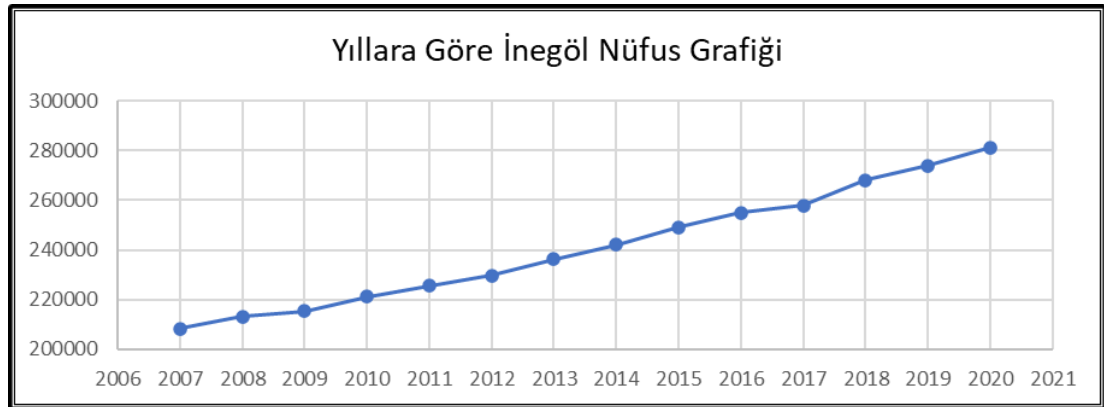
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde 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)

Gündüzlü mahallesinin nüfusu ise 2013-2017 yıllarında sürekli azalma göstermiştir. 2017-2018 yılları arasında kısmen artış gösterse de 2018-2020 yılları arasında tekrar azalmıştır. (Bkz. Tablo-1)

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl ilçesi Gündüzlü Mahalle Nüfusu (2013-2019)

Yıllara Göre Gündüzlü Mahalle Nüfusu								
Yıl	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	751	726	723	718	702	715	678	659

(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 Sayısı	13.898
Vergi Gelirleri Tahsilat Tutarı	332.751.832,14 TL
Tahakkuk Tahsilat Oranı	%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 itibarıyla 107 parselde 74 kuruluş faaliyet göstermekte olup, toplam çalışan sayısı 14.536'dır.

(Kaynak: İnegöl Belediyesi)

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İnegöl ilçesi Bursa il merkezine 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa şehirlerarası yolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl ilçesi 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 ilçesinin 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 arıtmakta 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 İş'i" ihalesi kapsamında İnegöl ilçesinin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

İnegöl ilçesi 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa otoyolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl ilçesi 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.

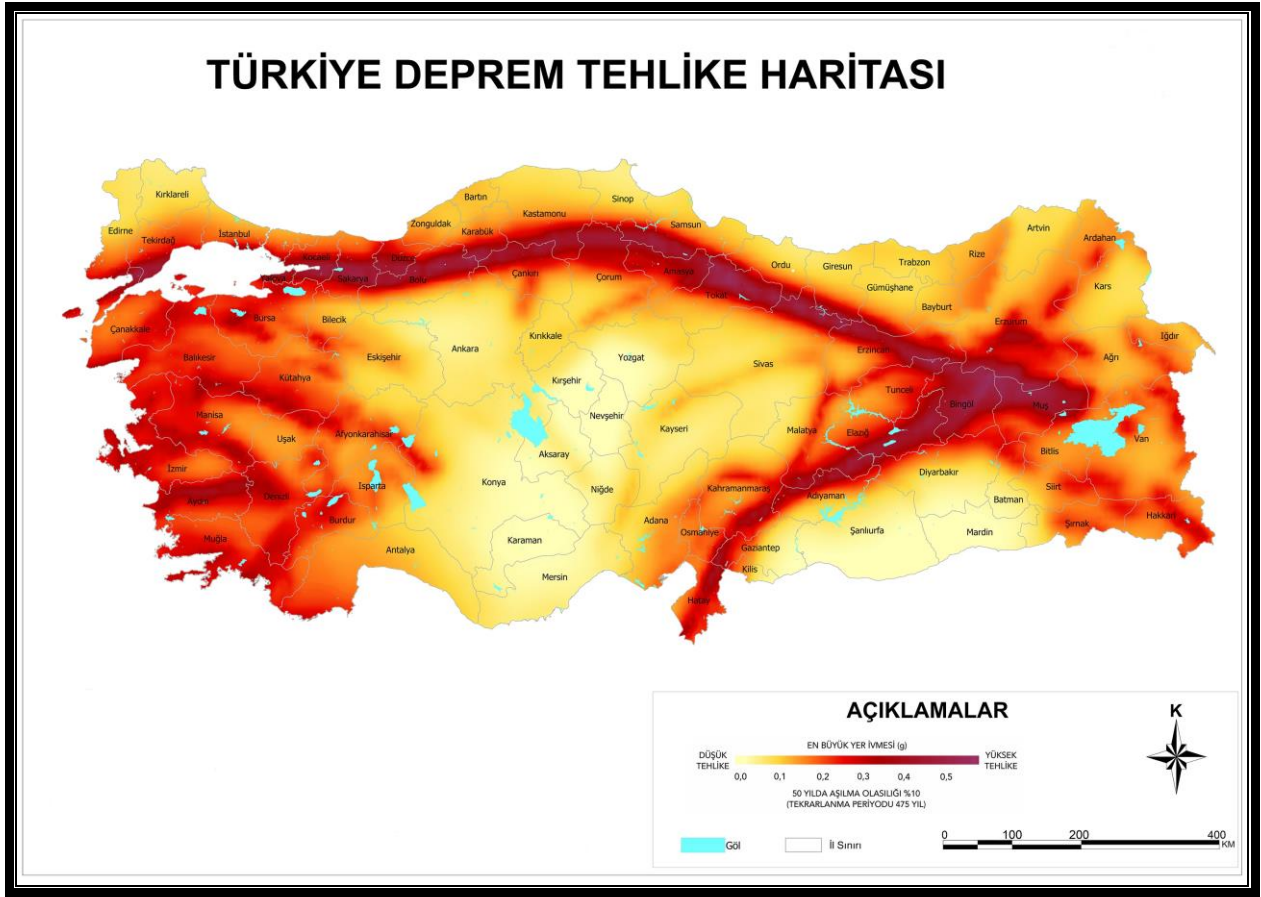
İnegöl-Tavşanlı karayolu kenarında hizmet verecek bir Turizm Tesisleri olarak inşa edileceğinden gerekli altyapı girişimci tarafından tesis edilecektir. Planlamaya konu taşınmazların bitişiğinde yer alan 102 ada 81 numaralı parselde Akaryakıt ve Servis İstasyonu bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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

Şekil-2 Türkiye Deprem Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlamaya konu taşınmazlar Bursa ili İnegöl ilçesi Tahtaköprü Belediyesi sınırları içinde bulunan Ebru BAYRAM' a ait İ23A03A pafta 102 ada 135 136 (82) ve 137 138 (83) parsellerde "*Turistik Dinlenme ve Konaklama Tesisi*" amacı ile 1/1000 ölçekli "*Mevzi İmar Plana Esas Jeolojik- Jeoteknik İncelemesi*"ni kapsamaktadır.

Söz konusu 135 ve 136 (82) parsellerin 01.07.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. 137 ve 137 (83) parsellerin 03.08.2012 tarihli 13113 sayı ve "*Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu Onayı*" yazısında, "...*Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu komisyonca incelenip onaylanmış...*" denmektedir. Söz konusu 102 ada 135, 136, 137 ve 138 parseller ile ilgili raporlarının yerleşime uygunluk değerlendirilmeleri "*13.Sonuç ve Öneriler*" kısmındadır;

102 Ada 82 Parsele Ait Sonuç ve Öneriler;

"XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER:

1- Bu çalışma 1/1000 ölçekli Bursa ili, İnegöl ilçesi, Gündüzlü Köyü, Şosa Üstü mevki içinde Ebru Bayram'a ait İ23-a-03-a pafta, 102 ada ve 82 no.lu parselin "1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik raporu" nu kapsamaktadır. Söz konusu alanın jeolojik etüdü sonucu yerleşime uygunluk durumu incelenmiş ve değerlendirilmiştir ve jeolojik sakıncalar için alınacak tedbirleri içeren bu rapor, yapılacak mevzi imar planına esas olacaktır.

2-İnceleme alanı Tahtaköprü Belediyesi hudutlarında olup, burada yapılacak mevzi imar planı sonrası arazi Turistik Dinlenme ve Konaklama Tesisi olarak değerlendirilecektir.

3-İnceleme alanının %5-15- %30-70 arası topoğrafik eğime sahiptir.

4-İnceleme alanının temel jeolojisini İnegöl Formasyonuna ait birimlerden oluşmaktadır. İnegöl formasyonu genel olarak, çakıltası, kıltaşı, kumtaşı, marn aralanması şeklinde görülmektedir. İnceleme alanında genel olarak kalın bir bitkisel toprak tabakasına rastlanmıştır. Kumtaşı üste doğru killi-marnlı seviyelere geçmektedir. Formasyona ait bozuşmuş ve altere olmuş birimlerden kahve renkli CaCO_3 bileşimli Siltli Çakıllı KUM, gri-kahve-sarımsı renkli yer yer ayrıışmış ve altere olmuş Kıltaşı - Kumtaşı ve Marn geçişli Kumlu KİL, Kahve renkli CaCO_3 bileşimli çok katı kıvamlı Çakıllı Kumlu KİL, gri - kahve - sarımsı renkli yer yer ayrıışmış ve altere olmuş Kıltaşı - Kumtaşı ve Marn geçişli Az Çakıllı Kumlu KİL, kahve renkli CaCO_3 bileşimli çok katı kıvamlı Az Çakıllı Kumlu KİL, gri - kahve renkli parçalı kırıklı yer yer ayrıışmış ve altere olmuş Kumtaşılı Çakıllı Kumlu seviyelerine geçilmiştir. Yer yer kumtaşı, kıltaşı ve marn tabakalanmalarına rastlansa da yatay sürekliliği 5 metre ile 25 metre arasında değişmektedir. Bu nedenle ki ana kaya özelliklerine sık rastlanılmamaktadır.

5-İnceleme alanının jeolojik-jeoteknik incelenmesi amacıyla yaklaşık 15,00 m. derinliğinde 2 adet Sondaj Kuyusu (SK) açılmıştır. Sondaj Kuyusunda alınan numunelerin laboratuarda analizleri yapılmıştır. Ayrıca sismik ve mikrotremor ölçümleri yapılarak zemin davranışı incelenmiştir.

6-İnceleme bölgesinde, 1 adet lokasyonda jeofizik-sismik kırılma çalışmaları, 1 adet lokasyonda mikrotremor çalışmaları yapılmıştır. Serim 1 noktasında jeofon ara mesafeleri 6 m. grup dışı alıcı uzaklığı 3 m. ve profil uzunluğu 72 m. olarak uygulanmıştır.

7-İnceleme sahasında Doğu-Batı doğrultulu olarak alınan PDÜZ, PTERS ve STERS kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

İnceleme alanında eğim miktarı % 05-15, % 30-70 arasında bir topografyada yapılan ölçümlerin değerlendirilmesi sonucunda zemin profili 5,7 m. arasında değişen derinliklere kadar gözenekli (suya doygun) birimlerin orta sağlam bir yapıda olduğu, bu derinlikten itibaren ise yine gözenekli (suya doygun) orta sağlam birimlere karşılık gelen değerler bulunmuştur.

8-Zemin Hakim Titreşim Periyodu - T_0

Periyod, doğal yada yapay etkenlerden oluşmuş, periyodu 0,05-2 sn arasında olan yer titreşimleridir (Ercan, 2001). Belli bir mevkide belli bir periyodun tekrarlanma sayısı maksimum olmaktadır. Maksimum tekrarlı olan periyod, hakim periyod olarak tanımlanmaktadır (Kanai,1984).

Yumuşak zeminlerde deprem hareketinin hakim titreşimi daha büyük yer değiştirme genliğine, bir başka deyişle daha fazla salınımına sahiptir. Sert zeminlerde ise bu durumun tersidir. Zemin hakim titreşim periyodu, dalga boyu (λ) , kalınlık (h) ve kayma dalga hızlarına (VS) bağlı olarak aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanmıştır (Ercan, 2001). $T_0 = 4 h / VS$ Yer etkin salınım (zemin hakim periyodu) zemin büyütmesi, yer ivmesi değerlerinin korelasyonu için mikrotremor (zemin doğal titreşimi) Ölçümleri yapılmıştır. İvme kayıtlarının spektral analiz tekniği ve nakamura tekniği uygulanarak zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodları elde edilmiştir.

Sismik verilerden elde edilen zemin hakim titreşim periyotları 0,57 sn olarak hesaplanmıştır. Mikrotremor ölçümlerinin değerlendirilmesi sonucunda ise 0,65 sn olarak hesaplanmıştır.

9-İnceleme bölgesinde Zemin hakim titreşim periyoduna göre inceleme alanı spektrum karakteristik periyoduna göre Zemin sınıfı Z3, Zemin Grubu C' dir. Buna göre; $T_A=0.15$, $T_B=0.60$ yerel zemin sınıfına girmektedir. (Zemin Hak. Titrş. Per., Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

Deprem Yönetmenliğine Göre Yerel Zemin Sınıfları		Vs (m/s)	(TA-TB) s	Vp/ Vs
Z1.	Çok Sıkı Sert	>700	0.10–0.30	1.5–2
Z2.	Sıkı-Katı	400–700	0.15–0.40	2–2.5
Z3.	Orta Sıkı-Bozuşmuş	200–400	0.15–0.60	2.5–3
Z4.	Gevşek-Yumuşak	<200	0.20–0.90	3–10

10-Arazinin Sismik Şiddetinin Zemin Cinsine Bağlı Olarak Değişmesi (Zemin Büyütmesi): Yer yüzeyinde deprem şiddetine zeminin fiziksel ve mekanik özelliklerinin ve zeminin tabaka kalınlığı gibi faktörlerin etkisinin olduğu görülmektedir.

Farklı zemin şartlarında sismik şiddetin değişmesi konusunda matematik bağıntılar kurulabilir. Bunun için zeminlerin fiziksel karakteristikleri ile gözlem sonuçları arasında bir bağıntı kurulması gerekir. Zeminlerin fiziksel karakteristiklerinden biri akustik rijitliktir (Vp). Bu maksatla sismik araştırma çalışmalarında yeryüzünden, derinlikleri kapsayan zemin tabakaları için ölçülmüş sismik dalgaların hızı veri olarak kullanılabilir.

Zemin Büyütmesi oranı kayma dalgası hızı ile hesaplanır. (Midorikawa–1987)
 $A=68 \cdot V_s^{(-0,6)}$

İnceleme sahasında;“Midorikawa 1987” ye göre hesaplanan zemin büyütmesi 2,00 olarak hesaplanmıştır. (Özçep, F.,2005,"Zemin Jeofizik Analiz",Microsoft® Excel Programı).

Mikrotremor ölçümlerinden elde edilen zemin büyütmesi ise 1,79 olarak bulunmuştur. İnceleme alanında hesaplanan zemin büyütmeleri yukarıda verilmiştir. Buna göre zeminin, deprem etkisini 1,79-2,00 kat daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Spektral Büyütmeye göre tehlike düzeyi A (Düşük) grupta yer almaktadır. Zemin Büyütmesi 1,79 kat büyüteceği anlaşılmaktadır.

11-Zemin sismik P dalgalarına göre D10 iş makinesi için CATERPILLAR 1983 ve D 555A iş makinesi için KOMATSU 1982’ ye göre sökülebilir niteliktedir.

12-Etüt yapılan alanda herhangi bir heyelan oluşturabilecek ortam mevcut değildir.

Bölgede etkin yer katsayısı a: 0.40 g., Magnitüd: 7.0 olarak seçilerek proje aşamasında bu değerler göz önüne alınmalıdır.

13-Alınan numunelerde yapılan Atterberg limitleri deneyine göre eklerde verilen “Birleştirilmiş Zemin Sınıflandırması”nda CI (Orta Plastisiteli KİL), olduğu belirlenmiştir. Plastisite İndisi Tablo-10'da; (PI) 23-29 olduğundan Yüksek Plastisitelidir.

14-Arazide açılan temel sondaj kuyularında su içeriği değerleri Tablo 7'de verilmiştir. Bu değerler Tablo-12'de verilen zeminlerin su içeriği sınıflamasına göre sondajlarda genel itibari ile “Az Ayrışmış – Az Kuru” şeklinde değerlendirilmiştir.

15-Sondaj kuyularında likit limit (LL) değerlerinin Tablo-12'de; birimlerde %40–48 olmasından dolayı sıkışma indisi 0,20–0,39 alınabilir ve Orta sıkışabilir olarak tanımlanmalıdır.

17-Kıvamlılık İndisine Tablo-13'e göre; $I_c = (LL - w) / PI$ eşitliğinden zemin kıvamlılık sınıflamasında sıkı - sert olarak tanımlanmaktadır.

18-SK-1 ve SK-2 no.lu sondaj kuyularında genel olarak numune sonucuna göre $LL < 50$ ve $PI (25-35)$ değeri Düşük - Orta Şişme sınıfı içerisinde. Zemin etüt aşamasında şişme - oturma durumu incelenmeli, gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

19-İnceleme alanında açılan SK-1 ve SK-2'no.lu kuyuda yeraltı suyuna geçilmemiştir. Mevsimsel koşullarla sızıntı sulara rastlanabilir. Ancak yapılacak zemin etüdünde Yeraltı su seviyesine geçilmesi durumunda drenaj önlemleri alınmalıdır.

20-Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından hazırlanmış ve Bakanlık Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanı I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

21-İnceleme Alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin I. derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar hakkında Yönetmelik " (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkında Yönetmelik " (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uymalıdır.

22-İnceleme alanında sondaj derinliği itibarı ile yer altı suyu olmaması ve tüm seviyelerde kohezyonlu serilerin varlığı nedeniyle sıvılaşma riski söz konusu değildir.

23-İnceleme tarihinde kütle hareketi gözlenmemiştir. İnceleme alanında yapılaşma sırasında oluşabilecek şevlerde tekniğine uygun istinat yapıları inşa edilmelidir.

24-İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

Önemli Alan 2 (ÖA-2) : Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından

Yerleşime uygunluk haritasından "ÖA-2" simgesi ile gösterilen alanlar Orta - Üst Miyosen yaşlı İnegöl Formasyonunun yüzeylendiği alanları kapsamaktadır.

İnceleme alanında eğim %5-%70 arasında değişim gösterdiğinden dolayı aşağıdaki önlemlerin ve yaklaşımların planlama sırasında dikkate alınması uygun olacaktır.

Killi birimler orta - düşük derecede şişme özelliğine sahip olduğundan parsel bazındaki zemin etütlerinde oturma ve şişmeye karşı geoteknik mühendisinin önereceği iyileştirme metotlarından biri veya birkaçı uygulanmalıdır. Zemin su girişi mutlaka önlenmeli gerekli drenaj tedbirleri alınmalıdır. Derin kazılarda iksa metodu uygulanmalıdır.

Yapılaşma sırasında kazılarda oluşacak şevlerde ve planlama durumuna göre mevcut şevlerde toprak kaymasını önlemek amacı ile tekniğine uygun istinat yapıları (istinat duvarı, mini kazık, fore kazık vb.) inşa edilmelidir.

Bina temelleri farklı birimlere oturtulmamalıdır.

İnşaat temellerine su girişi önlenmeli, gerekli drenaj sistemleri mutlaka yapılmalıdır.

İnceleme alanımızı oluşturan birim için taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri yoktur.

Kütle hareketleri ile ilgili yapılacak analizler yapı ve zemin özellikleri ile birlikte parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde değerlendirilmelidir. Bu alanda yapılacak parsel bazı etütlerde jeoloji, sondaj ve laboratuvar çalışmalarından elde edilecek veriler ışığında yapı tasarımı planlanmalıdır.

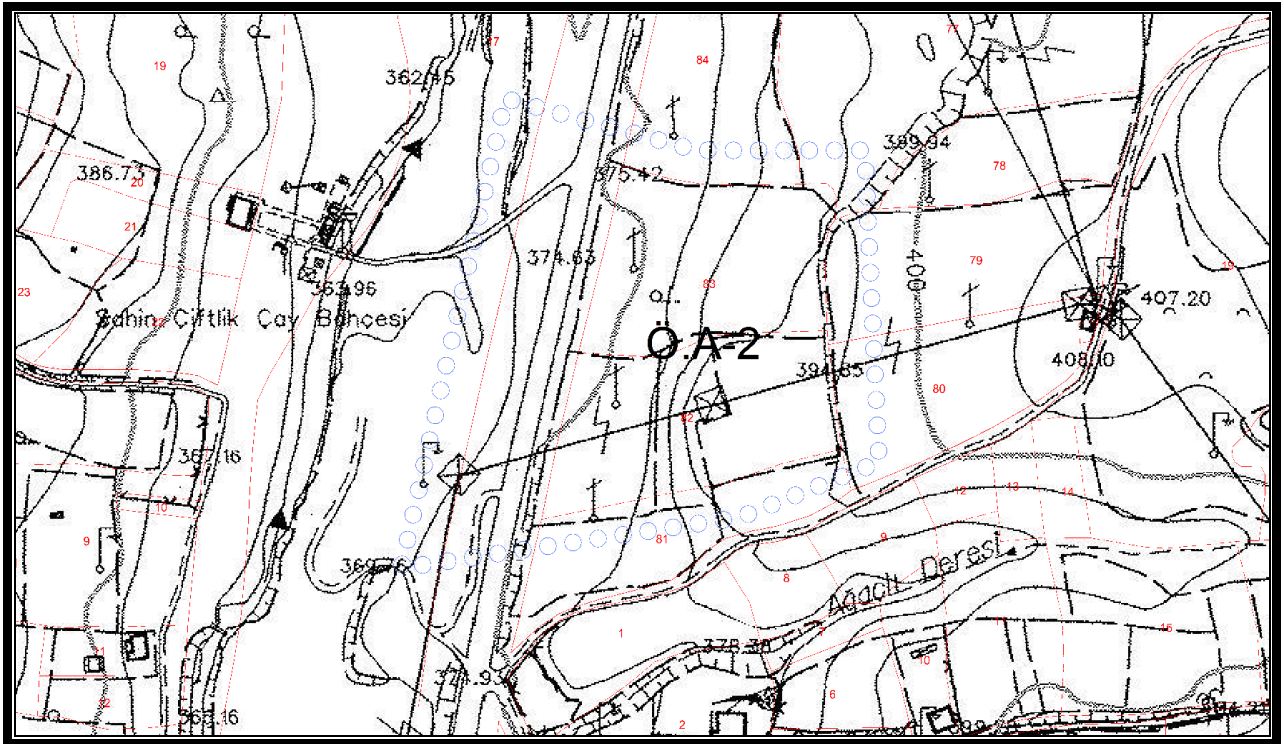
İnceleme alanının orta kesimlerinde %30-70 civarında eğimli bir alan bulunması nedeniyle planlama durumuna göre bu alanın üst katlarında yapılaşma planlaması durumunda inceleme alanında şev stabilite analizi yapılmalıdır. Bu mevcut şevde alınabilecek önlemler belirtilmelidir. Önlem alındıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

Yapılan değerlendirmelerde Yüksek SPT değerleri, Yeraltı suyu bulunmaması ve Yüksek kil ihtivası nedeniyle Sıvılaşma Potansiyeli mevcut değildir.

Alınacak önlemlerin tümü mühendislik çalışmalarına paralel olması gerekmektedir.

26-Bu çalışma; Bursa İli, İnegöl İlçesi, Gündüzlü Köyü Şosa Üstü mevki, 123-a-03-a pafta 102 ada 82 no.lu parsele kayıtlı Ebru BAYRAM'a ait alanın yapılan jeolojik jeoteknik etüt çalışması ile yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacı ile planlamaya yönelik olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Raporda verilen parametreler zemin etüdünde yerinde incelenmelidir.” denmektedir.

Şekil-3 Yerleşim Uygunluk Haritası



2.4.3.Morfolojik Yapı

Planlamaya konu 102 ada 135 ve 137 (82, 83) parseller İnegöl İlçesi Gündüzlü mahallesinde yer almaktadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneyinde akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Yerleşim dışında bulunan taşınmazın batısından İnegöl-Tavşanlı karayolu (D595) geçmektedir. Çevresi tarım arazileri ile çevrilidir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğimi %5-%20 arası değişmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlamaya konu taşınmazlar en yakın meskûn yerleşim alanı Gündüzlü mahallesine kuş uçuşu 800 metre mesafededir. Taşınmazlar servis hizmetini batı cephesinde bulunan İnegöl-Tavşanlı karayolundan almakta olup buna bağlı olarak yönelimi kuzeybatı-güneydoğudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 102 ada 135 ve 137 (eski 82, 83) parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

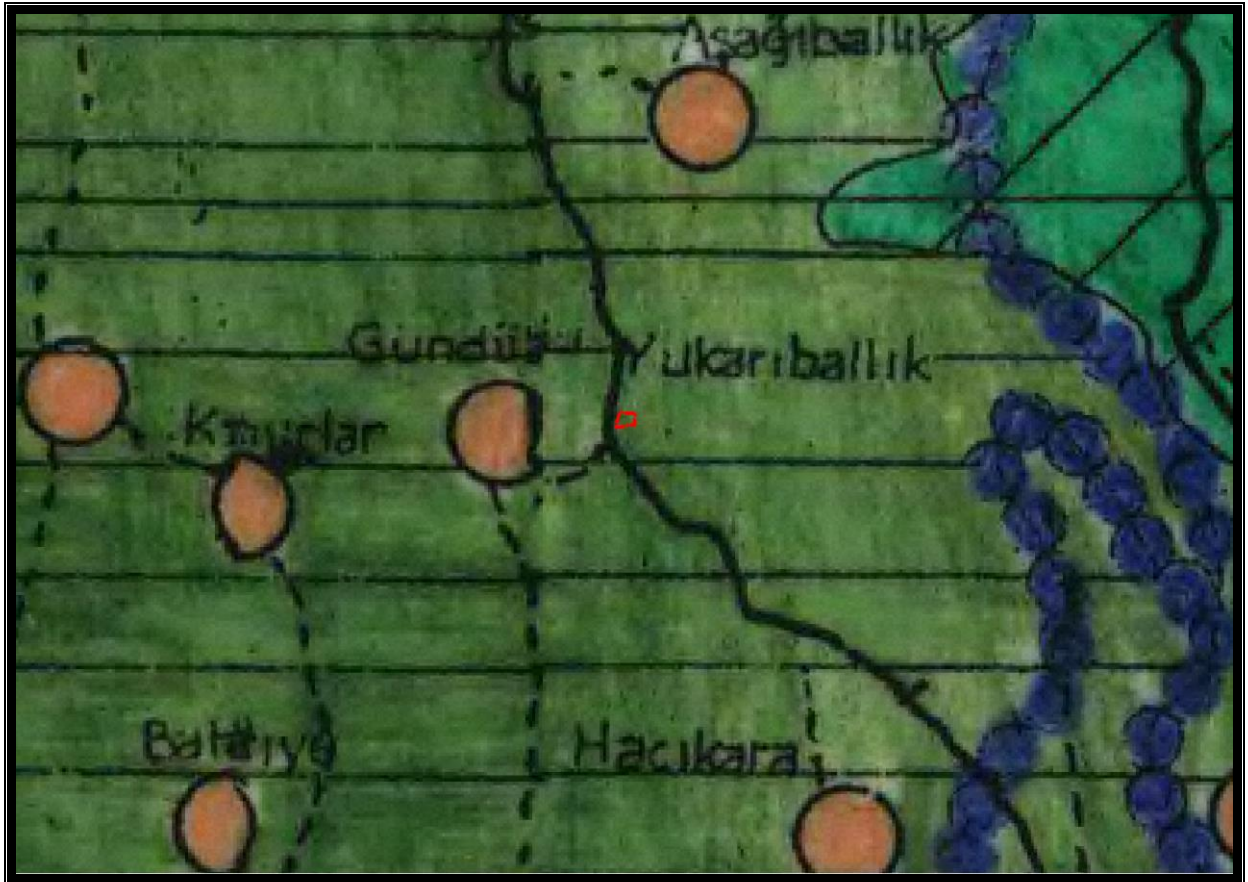
Planlamaya konu 102 ada 135 ve 137 (eski 82, 83) parseller özel mülkiyete aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 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, “Diğer Tarım Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Meri 1/100000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Amaç ve kapsam başlığında belirtilen hususlara yönelik üst ölçek plan kararları incelendiğinde;

“6.2.7. KARAYOLU SERVİS ALANLARI

6.2.7.1 Karayolu servis alanlarında yer alacak yapılar; Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları ile bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalardır.”

“6.2.13. TURİZM ALANLARI

6.2.13.a. Planlama bölgeleri dışında, bu planla belirlenen mevcut ve tüm turizm alanları ve öneri turizm özel planlama alanlarında 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine ilişkin Yönetmeliği" ne uyulması ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur. Bu tür taleplerde, Turizm Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır. Turizm tesis alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ve 3194 sayılı “İmar Kanunu” uyarınca ilgili idarece onanmadan inşaat ruhsatı verilemez.” İfadeleri yer almaktadır.

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

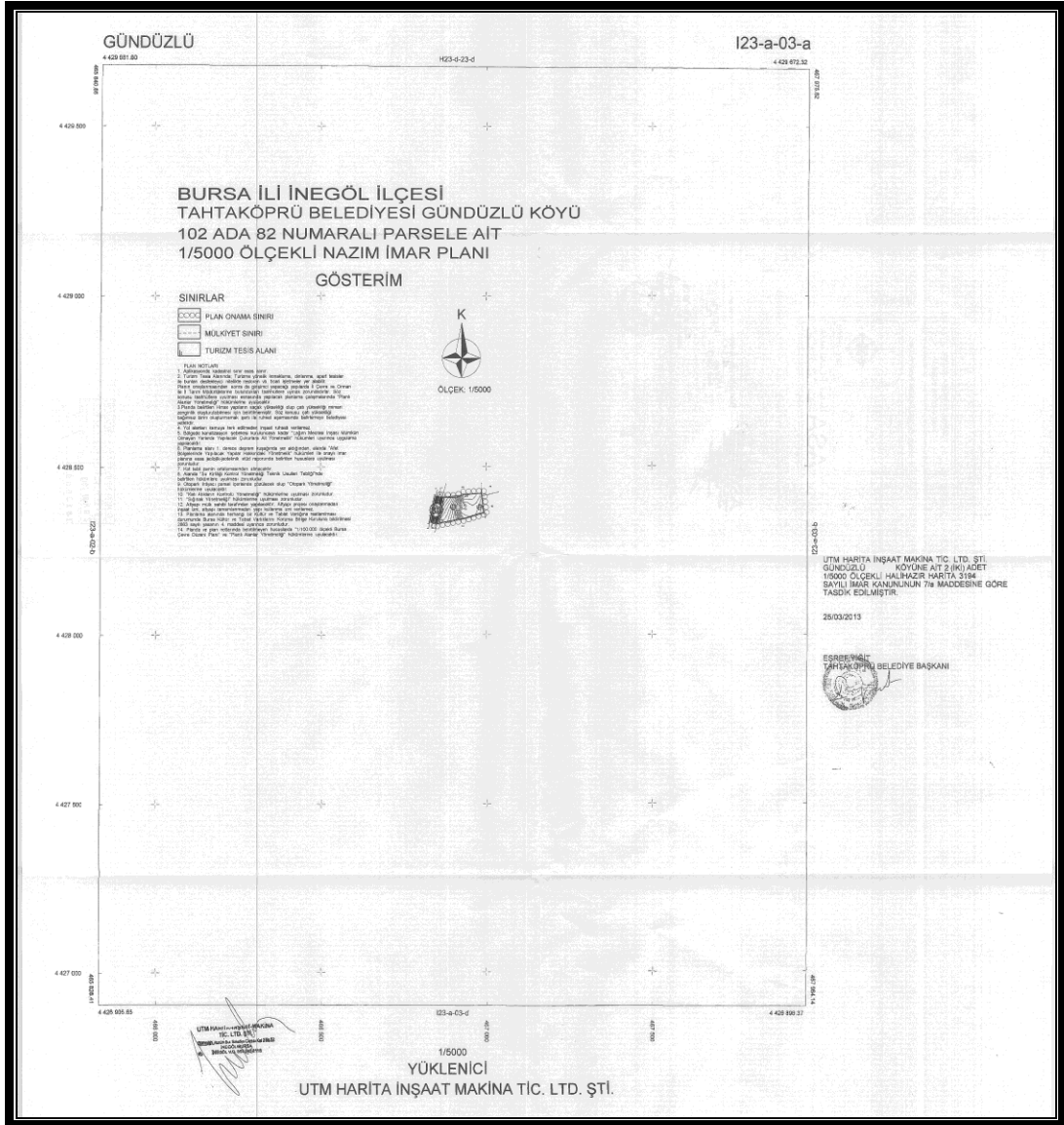
Bahse konu taşınmaz 1/25.000 ölçekli Meri Nazım İmar Planının sınırları dışında kalmaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

102 ada 137 ve 138 (83) parsellere ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Mülga Tahtaköprü Belediyesi tarafından 01.07.2013 Tarih ve 12 Sayı ile onaylanan 102 ada 135 ve 136 (82) parsellere ait 1/5000 Ölçekli Mevzi Nazım İmar Planında “*Turizm Tesis Alanı*” olarak planlanmıştır. Ancak Tahtaköprü Belediyesi’nin 11.07.2013 tarih, 26167172-82 sayı ve “*Mevzi imar planı hk.*” Konulu 6360 sayılı kanunun geçici 2. Maddesine istinaden İnegöl Belediyesi’ne yazmış olduğu yazı ilçe belediyesi tarafından neticelendirilmediği için plan kesinleşmemiştir. (Bkz. Şekil 6)

Şekil-6 102 Ada 135, 136 (Eski 82) Parsellere ait ilçe belediyesi tarafından neticelendirilmeyen 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı



2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mülga Tahtaköprü belediyesi tarafından 04.06.2012 tarih ve 18 sayılı onaylı 102 ada 137 ve 138 (83) parsellere ait 1/1000 ölçekli mevzi Uygulama imar planında “*Turizm Tesis Alanı*” olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları Emsal = 0.40 Yençok(Hmax) = 6.50 metredir. Yapı yaklaşma ön cepheden 25 metre diğer cephelerden 5 metre olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 7)

Plan Hükümleri aşağıda gibidir;

“1. *Aplikasyonda kadastral sınır esas alınır.*

2. *Turizm Tesis Alanında; Turizme yönelik konaklama, dinlenme, apart tesisler ile bunları destekleyici nitelikteki restoran vb. ticari işletmeler yer alabilir. Planın onaylanmasından sonra da girişimci yapacağı yapılarda İl Çevre ve Orman ile Tarım İl Müdürlüklerine bulundukları taahhütlere uymak zorundadırlar. Söz konusu taahhütlere uyulması esnasında yapılacak planlama çalışmalarında “Planlı Alanlar Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.*

3. Planda belirtilen Hmax yapıların saçak yüksekliği olup çatı yüksekliği mimari zenginlik oluşturabilmesi için belirtilmemiştir. Söz konusu çatı yüksekliği bağımsız birim oluşturmamak şartı ile ruhsat aşamasında belirlemeye belediyesi yetkilidir.

4. Yol alanları kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.

5. Bölgede kanalizasyon şebekesi kurulana kadar “Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Ait Yönetmelik” hükümleri uyarınca uygulama yapılacaktır.

6. Planlama alanı 1.derece deprem kuşağında yer aldığından alanda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümleri ile onaylı planında esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

7. Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

8. Alanda “Su Kirliliği Yönetmeliği Teknik Usulleri Tebliği”nde belirtilen hükümlere uyulması zorunludur.

9. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülecek olup “Otopark Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

10. “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.

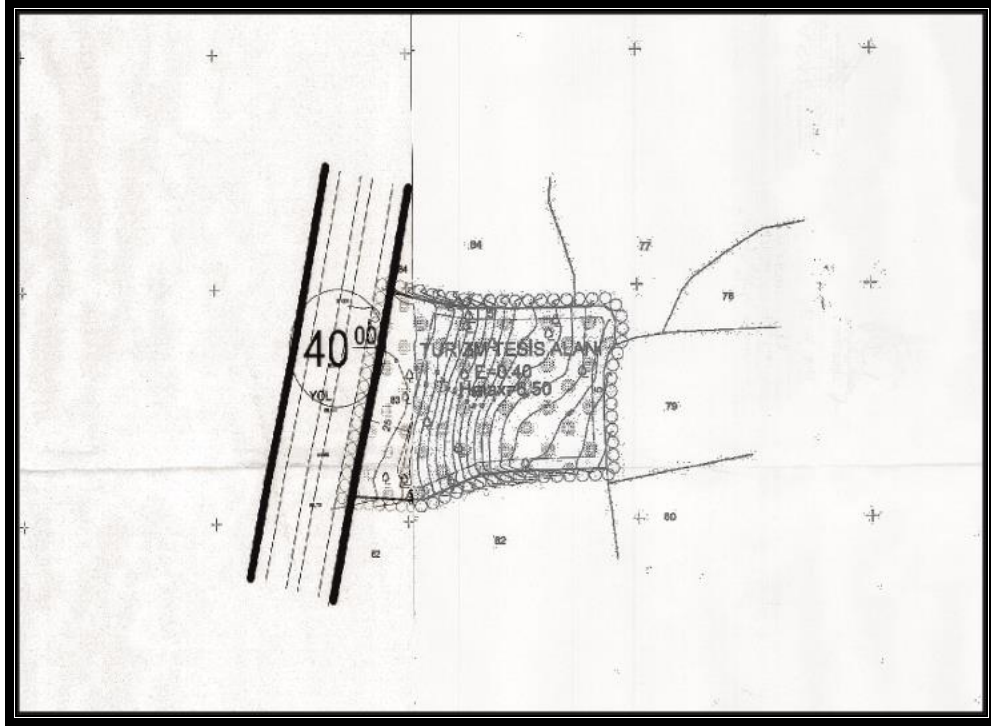
11. “Sığınak Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.

12. Alt yapı mülk sahibi tarafından yapılacaktır. Altyapı projesi onaylanmadan inşaat izni, altyapı tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.

13. Planlama alanında herhangi bir Kültür ve Tabiat Varlığına rastlanması durumunda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna bildirilmesi 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi uyarınca zorunludur.

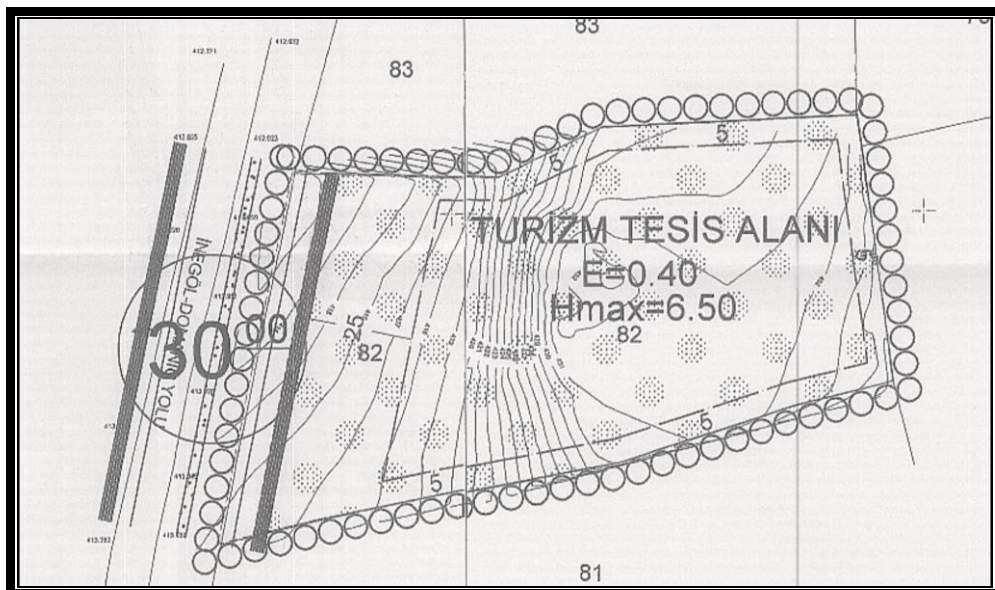
14. Planda ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda “1/100.000 ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı” ve “Planlı Alanlar Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

Şekil-7 102 ada 137 ve 138 (83) Parsellere ait Meri 1/1000 Ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planı



Mülga Tahtaköprü Belediyesi tarafından 01.07.2013 Tarih ve 12 Sayı ile onaylanan 102 ada 135 ve 136 (82) parsellere ait 1/1000 Ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planında “*Turizm Tesis Alanı*” olarak planlanmıştır. Ancak Tahtaköprü Belediyesi’nin 11.07.2013 tarih, 26167172-82 sayı ve “*Mevzi imar planı hk.*” Konulu 6360 sayılı kanunun geçici 2. Maddesine istinaden İnegöl Belediyesi’ne yazmış olduğu yazı ilçe belediyesi tarafından neticelendirilmediği için plan kesinleşmemiştir. Kesinleştirilmeyen plan incelendiğinde, Yapılaşma koşulları; Emsal = 0.40 Yençok(Hmax) = 6.50 metredir. Yapı yaklaşma ön cepheden 25 metre diğer cephelerden 5 metre olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 8)

Şekil-8 102 ada 135, 136, (Eski 82) Parsellere ait ilçe belediyesi tarafından neticelendirilmeyen 1/1000 Ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planı.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu parseller 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı'nda "Diğer Tarım Alanı" olarak planlanmış olup, alana ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. 102 Ada 317 ve 138 (Eski 83) parseller Mülga Tahtaköprü Belediyesi'nin 04.06.2012 tarih ve 18 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planında "Turizm Alanı" olarak planlıdır. Bu parsellere ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. 102 Ada 135 ve 136 (Eski 82) parseller ise Mülga Tahtaköprü Belediyesi tarafından 01.07.2013 tarih ve 12 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Tahtaköprü Belediyesi'nin 11.07.2013 tarih, 26167172-82 sayı ve "Mevzi imar planı hk." Konulu İnegöl Belediyesi'ne yazmış olduğu yazıda "06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı resmî gazetede yayınlanan 6360 sayılı kanunun geçici madde 0001. (2) 1'inci (Güncel Kanunda 7. Fıkra) maddeye göre;" "Yeni nazım ve uygulama imar planının yapılması, imar planı değişikliği ve revizyonu ile her türlü imar uygulaması (inşaat ruhsatı hariç) iş makineleri ve diğer taşıtların satışı ile borçlanmaları katılacakları belediyenin onayına bağlıdır denilmektedir. Söz konusu plan için 6360 sayılı kanunun ilgili maddesine göre onayınızı talep ediyoruz." denilmektedir. İlçe belediyesi tarafından neticelendirilmeyen 102 ada 135 ve 136 (Eski 82) parsellere ait imar planı kesinleşmemiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan ilişkileri ve kademelenmesinde sorun bulunmaktadır. Bu sorunu üst ve alt ölçek plan kararlarına uygun hale getirerek ortadan kaldırmak, bölgedeki turizm faaliyetlerini canlandırarak ekonomik fayda sağlanması hedeflenmektedir.

Aynı zamanda söz konusu parsellere ilişkin alınan kurum görüşlerinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.03.2021 Tarih, 10261 Sayılı yazısında; Çalışma alanının bir kısmını kapsayan 102 Ada 135 Parsel çevresinde bulunan 102 Ada 81 Parsel ve 103 Ada 1,8, kısmen 9 parsel üzerinde tespit edilen yüzey buluntularına ilişkin Söz konusu alanın 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olmasına ilişkin karar almıştır. Söz konusu alana ilişkin yapılacak imar planı çalışmaları koruma amaçlı imar planı statüsünde yapılacak olup, 135 parsel haricindeki parsellerin kurum görüşlerinin bulunmaması ve muvafakatnamelerinin temin edilememesi nedeniyle koruma amaçlı imar planı sınırlarına dahil edilmemiştir.

Bu duruma göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılarak söz konusu parsellerin "Turizm Alanı" olarak planlanması amaçlanmaktadır.

Bu amaç kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının yapılması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

İnegöl ilçesinin sanayi ve tarım ve ormancılık alanındaki öncülüğünün yanı sıra turizm alanının da Bursa ilinin önde gelen ilçelerinden biridir. İlçede sağlık, doğa ve kültür turizmi yapılmaktadır.

Kültür ve Turizm bakanlığının verilerine dayanılarak hazırlanan alt kısımdaki tablodan (Bkz. Tablo-3) da görüleceği üzere, İnegöl ilçesindeki konaklama tesislerine ait konaklama istatistikleri yıllara göre artış göstermektedir. İlçede bulunan tesisler Bursa İli bütününe oranla daha uzun süreli geceleme ve daha fazla doluluk oranlarına sahip olmuşlardır. İnegöl İlçesindeki yüksek doluluk oranı ve uzun konaklama süresi bölgenin turizm potansiyelinin en önemli göstergesidir.

Tablo-3 Bursa İli İnegöl İlçesi Turizm İstatistikleri

Yıl	Tesis		Tesis Gelen Toplam Kişi		Toplam Geceleme		Ortalama Kalış		Doluluk Oranı (%)	
	İnegöl	Bursa	İnegöl	Bursa	İnegöl	Bursa	İnegöl	Bursa	İnegöl	Bursa
2016	5	143	147398	1351999	308590	2404541	2.09	1.78	40.12	37.04
2017	8	155	139238	1644790	288656	3058267	2.07	1.86	39.41	41.47
2018	8	163	147787	1736882	313878	3168330	2.12	1.82	45.9	43.56
2019	8	154	157497	1803458	329737	3340564	2.09	1.85	47.69	44.67
2020 (O-T*)	8	182	55406	648650	113456	1221490	2.05	1.88	28.65	27.88

*(O-T)=Ocak ve Temmuz Ayları arasında bulunan veriler
Bakanlığı)

(Kaynak: Kültür ve Turizm

İlçede sağlık turizminin temel taşı ise Oylat Kaplıcaları oluşturmaktadır. Oylat kaplıcalarına Bursa-Eskişehir Karayolu üzerinde Domaniç sapağından gidilerek ulaşılmaktadır. İnegöl İlçe merkezine 27 km uzaklıkta bulunmaktadır. Kaplıca Uludağ'ın kar suları ve civarda bulunan kaynaklardan beslenmektedir. Kaplıcanın suları radyoaktif sıcak sular grubuna dâhildir. Sıcaklığı 40.5 dereceyi bulan suyun Kısırlık, Romatizma, İdrar yolları ve çocuk felcine iyi geldiği bilinmektedir.

Şekil-9 Oylat Kaplıcaları



Şekil-10 Oylat Şelalesi



Oylat kaplıcasının yakın bölgesinde ise mağalar bulunmakta olup duvarları fresklerle ve yazılarla süslüdür. Halk arasında sivri kaya olarak adlandırılan oluşum eski bir fay hattıdır. Bu mağara 665 metre uzunluğunda olup Türkiye'nin en büyük 3. Mağarasıdır. Mağarada bol miktarda sarkıt, dikiş, sütun, duvar ve perde damlataşları bulunmaktadır. Aynı zamanda bu bölgede doğal ürünlerinin satışının yapıldığı köy pazarı bulunmaktadır.

Şekil-11 Oylat Mağarası



Çalışmaya konu alan; oylat kaplıcalarına 5 km uzaklıkta ve Oylat'a ulaşım sağlanan güzergâh üzerinde bulunmaktadır. Konaklama kapasitesi kısıtlı olan Oylat'ın yakın çevresinde ulaşım bağlantıları kuvvetli alternatif turizm alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Planlamaya konu alan doğal yapısı, konumu, düşük tarımsal potansiyeli ve ulaşım bağlantıları dikkate alındığında bölgenin konaklama ve günübirlik turizm taleplerine cevap vermek için tasarlanabilecek uygun bir bölgedir.

BURSA İLİ İNEGÖL İLÇESİ GÜNDÜZLÜ MAHALLESİ 102 ADA 135 VE 137 PARSELLERE İLİŞKİN ARAZİ FOTOĞRAFLAMA ÇALIŞMASI



3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.01.2021 Tarih, 1021167 Sayı ve "16.05.619 Bursa ili, İnegöl ilçesi, Gündüzlü Mahallesi, 102 ada; 135, 136, 137, 138, 81 ve 103 ada; 1, 8, 9 (kısmen) parseller." Konulu yazısına istinaden ise çalışma alanının 135 parseli içeren 8143.5 m² kısmı koruma amaçlı nazım imar planı olarak planlanmış olup 137 parsel e giren 7507.2 m² kısmı ise nazım imar planı olarak planlanmıştır.

Planlamaya konu taşınmaz belirtilen gerekçeler ve kurumlardan alınan olumlu görüşler doğrultusunda ve müktesep haklar göz önünde bulundurularak meri mevzuata uygun şekilde "Turizm Alanı" olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil 12)

Alanda yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı planlama yapılmadığından ve altyapı mülk sahibi tarafından yapıldığından Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 7. fıkrasında belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu hazırlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Planlama alanında değişiklik ile ilave nüfus önerilmediğinden ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir.

Plan gösterimi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerine uygun olarak düzenlenmiştir.

Şekil-12 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-4 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

	ÖNERİ (m²)
Turizm Alanı	15650.70
Toplam	15650.70

3.4. PLAN NOTLARI

- 1- Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde ve dışında yer alan tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılar ile ilgili her türlü müdahale K.V.K.B.K. nun yürürlükteki ilke kararı geçerlidir.
- 2- Tescilli parseller ve bunlara bitişik parsellerde yapılacak uygulamalarda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, diğer parsellerde ise İnegöl Belediyesi yetkilidir.
- 3- Tescilli parseller ve bu parsellere komşu durumda parsellerde projesi Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanmadan inşaat izni verilemez.
- 4- Tescilli bitişikindeki yapılarda yapılacak müdahalelerde K.V.K.B.K. nun yürürlükteki ilke kararı geçerlidir.
- 5- Koruma Planı dahilinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu İzni alınmadan plan tadilatı gerçekleştirilemez.
- 6- Planın 3. Derce arkeolojik sit bölümündeki yapılanma verilen parsellerde müze uzmanları denetiminde yapılacak sondaj kazısı koruma bölge kurulunca değerlendirilmeden mimari proje hazırlanmaz.
- 7- Planın 3. Derece arkeolojik sit bölümünde yapılacak her türlü alt yapı çalışması için önceden koruma kurulunun kararı alınması zorunludur.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 81604477-.304../748 sayı, 15.03.2013 tarih ve "Turistik Dinlenme ve Konaklama Tesis" konulu yazı ile "14.03.2013 tarihinde Müdürlüğümüzce yerinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucu, talep edilen alanın 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu Uyarınca, ilan herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından, söz konusu alanda Ebru BAYRAM tarafından "Turistik Dinlenme ve Konaklama tesisi" kurulup işletmesinde; 2634 Turizm Teşvik Kanunu uyarınca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 16/11/2020 Tarih, 157745 Sayı ve "Afete Maruz Bölge (İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mah. 102 ada 135-136-137-138 parsellerde Turizm Tesis Alanı)" Konulu yazısında; "...Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." Denmektedir.

Türkiye Elektrik İletim A.S. Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 11/11/2020 Tarih 404148 Sayı ve "Görüş" Konulu yazısında; "...Söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." Denmektedir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 16/04/2021 Sayı, 422142 Sayı ve "Kurum Görüşü (ASA İmar Planlama Etüt Danışmanlık)" konulu yazısında; "...İlgi yazınız incelenmiştir. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün; 37. Maddesindeki kavşak mesafesi şartını sağlaması, 38. Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 41. Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırından itibaren yapıların en az 25 metrelik yapı yaklaşma(çekme) mesafeleri şartını sağlaması, 40. Maddesindeki cephe genişliği şartını sağlaması, EK-7'deki proje örneğine uygun cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının Yönetmelikte belirtile diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır. Yapılacak olan imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurarak Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu yerde nazım imar planı hazırlanmasında Kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir.

Ancak, Kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaaata başlatılmaması gerekir. Bu yazı geçil yolu izin belgesi yönünden geçerli değildir. Geçiş yolu izin belgesi hakkında uygun görüş alınabilmesi için;

1) İmarı çıkarıldıktan sonra kurulmak istenen tesis yerinin 100 metre ilerisi ve gerisini gösteren belediye yetkililerince onaylı ilk yürürlüğe giriş tarihini de belirtilen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılmalarının gösterilmesi gerekmektedir.)

2) Kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafelerini ile birlikte gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı 3 adet vaziyet planı ile birlikte İlgili Belediye Başkanlığı tarafından müracaat edilmesi durumunda, Kurumumuz tarafından tekrar görüş bildirilecektir." Denmektedir.

İnegöl Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25/11/2020 Tarih, 13366 Sayı ve "Kurum Görüşü Gündüzlü 102/135,136,137,138" konulu yazında; "...Talep edilen Nazım İmar Planı Değişikliği incelenmiş olup, ilgili kurumlardan (İl Tarım, DSİ, Karayolları vb.) uygun görüş aldığı takdirde tarafımızca sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10/11/2020 Tarih, 3158561 Sayı ve "Bilgi ve Belge Talebi (İnegöl, Gündüzlü, 102 ada 135, 136, 137, 138 Parseller)" Konulu yazısında; "... Müracaat edilen parsellere ait topografik harita ve KML dosyası ekte sunulmuş olup, taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin Müdürlüğünüzce projesi yürütülen veya planlaması yapılan sulama sahaları içerisinde kalıp kalmadığının, drenaj veya diğer tarla içi geliştirme projelerinin bulunup bulunmadığının, dere ve taşkın alanları

ile ilgili bu bölgede çalışmalarının bulunup bulunmadığı ve belirtilen alanın "Turizm Alanı" amaçlı kullanılması durumunda, kurumunuz mevzuatları açısından sakınca olup olmadığı konusunda görüşünüzün Müdürlüğümüze bildirilmesi hususunda..." denmektedir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 07.01.2021 Tarih, 862524 Sayı ve *"Bursa-İnegöl-Gündüzlü Mah. 102 Ada 135-136-137-138 Parseller İmar Planı"* Konulu yazısında; "... Söz konusu alan yazımız ekli 1/25.000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup Kurumumuzca projesi yürütülen ya da planlaması yapılan herhangi bir proje sahası içerisinde kalmamaktadır. Yamaçlardan gelebilecek yüzeysel yağış sularının drenajına yönelik tedbirler Belediye alt yapı tedbirleri kapsamında alınmalıdır. Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek çeşme, pınar, kaynak vb. 'nin korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir." Denmektedir.

T.C. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.12.2020 Tarih, 65677 Sayı ve *"Kurum Görüşü (İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mah. 102 ada muhtelif parseller)"* Konulu yazısında; "...parseller Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Bilgi Sistemi (TVKBS) üzerinden incelenmiş olup söz konusu alanlarda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmadığı görülmektedir. Ayrıca bahse konu parsellere ilişkin "Turizm Alanı" olarak planlandığından, imar planına esas projenin; 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Kapsamında tarafımızca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, arazinin mevcut durumunun muhafaza edilmesi, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu taşınmaz üzerinde her hangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğimizin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşünün alınması, meri mevzuat kapsamında gerekli izinlerin alınması ve ayrıca Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması gerekmekte olup..." denmektedir.

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 16/12/2020 Tarih, 60551 Sayı ve *"İnegöl İlçesi Gündüzlü Mahallesi"* Konulu yazısında; "Söz konusu bölgeye ait herhangi bir içme suyu, atık su ve yağmursuyu planlamamız bulunmamakta olup atık su bertarafı ile içme suyu ihtiyacı taşınmaz sahibince parsel

çinde çözülmelidir. Bununla birlikte yazımız ekindeki planda görüldüğü üzere söz konusu parsel çevresinde Çandır Dere, Kocahendek Deresi ve Ağaçlı Dere bulunduğundan yapılacak faaliyetin dere kesitlerine müdahale etmemesi, kesiti daraltmaması için gerekli önlemlerin alınması, doğal yapının korunması, yeraltı ve yerüstü su kaynakları kirletmeyecek bütün önlemlerin ilgili parsel sahibi tarafından sağlanması gerekmektedir. Ayrıca derelere yaklaşma mesafesi ve diğer hususlara ilişkin ilgili mevzuat kapsamında DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmalıdır.” Denmektedir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 2310093 Sayı ve “Görüş ve Teklifler” Konulu yazısında; “Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.” Denmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.01.2021 Tarih, 1021167 Sayı ve “16.05.619 Bursa ili, İnegöl ilçesi, Gündüzlü Mahallesi, 102 ada; 135, 136, 137, 138, 81 ve 103 ada; 1, 8, 9 (kısmen) parseller.” Konulu yazısında; “...

1) 102 ada; 137 ve 138 parsellerin mevcut arkeolojik, tarihi, kentsel sit alanları ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanları dışında yer alması ve Müdürlüğümüz uzmanları tarafından mahallinde yapılan incelemede 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir bulguya rastlanılmaması nedeniyle uygulama sırasında 2863 sayılı Kanun'un 4. Maddesine (herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi) uyulması koşuluyla söz konusu taşınmazlara yönelik 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı değişikliğinin gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığı;

2- 102 ada; 135 ve 136 parsellere yönelik olarak mahallinde yapılan incelemede 102 ada; 81, 135, 136 parseller ile 103 ada; 1, 8 ve 9(kısmen) parselleri kapsayan alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında yüzey buluntuları tespit edilmesi nedeniyle 102 ada; 81, 135, 136 parseller ile 103 ada, 1, 8 ve 9 (kısmen) parselleri kapsayan alanın arkeolojik sit olarak belirlenmesine yönelik olarak 2863 sayılı Kanun'un 7 inci Maddesi ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Tespit Ve Tescili Hakkında Yönetmelik gereğince 45 gün içerisinde kurum görüşlerinin iletilmesi ilgi (b) yazımızla istenmiş olup kurum görüşlerinin tamamlanarak konunun Koruma Bölge Kurulunda görüşülmesi aşamasından sonra 102 ada,135 ve 136 parsellere yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım Plan değişikliği önerisine ilişkin görüş bildirilebileceği;

Konunun Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilmesi aşamasına kadar arkeolojik sit olarak belirlenmesi önerilen 102 ada; 81, 135, 136 parseller ile 103 ada; 1, 8 ve 9 (kısmen) parsellerde herhangi bir inşai veya fiziki uygulamaya izin verilmemesini;

Arkeolojik sit olarak belirlenmesi önerilen alanda bulunan, tapunun 102 ada; 81 parseline kayıtlı taşınmazdaki akaryakıt istasyonunun inşaatı aşamasında Müdürlüğümüzden görüş alınmadığı görüldüğünden, yapının yasal durumuna ilişkin bilgi ve belgelerin Müdürlüğümüze iletilmesi hususlarında...” Denmektedir.