



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
SÜLEYMANİYE VE SİNANBEY MAHALLELERİ'NDE
3 ADA 27, 37 PARSELLER VE 711 ADA 449, 450
PARSELLERE AİT 1/5000 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 3 ada 27 ve 37 parseller İnegöl kent merkezinde yer almaktadır. Yoğun yapılaşma içerisinde bulunan taşınmazların civarındaki otopark alanları ile birlikte bütüncül olarak planlanıp merkezin otopark ihtiyacının karşılanması amaçlanmaktadır. Söz konusu değişiklik kapsamında kamulaştırma kaynağının üretilmesi ve Belediye mülkiyetinde atıl bulunan taşınmazların değerlendirilmesi kapsamında 711 ada 249 ve 250 parsellerin civarındaki yapılaşma ile bütünlük içerisinde “Konut Alanı” olarak planlanması hedeflenmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı İnegöl ilçesi Süleymaniye ve Sinanbey Mahalleleri’nde 1/5000 ölçekli H23-D-16-A paftasında,

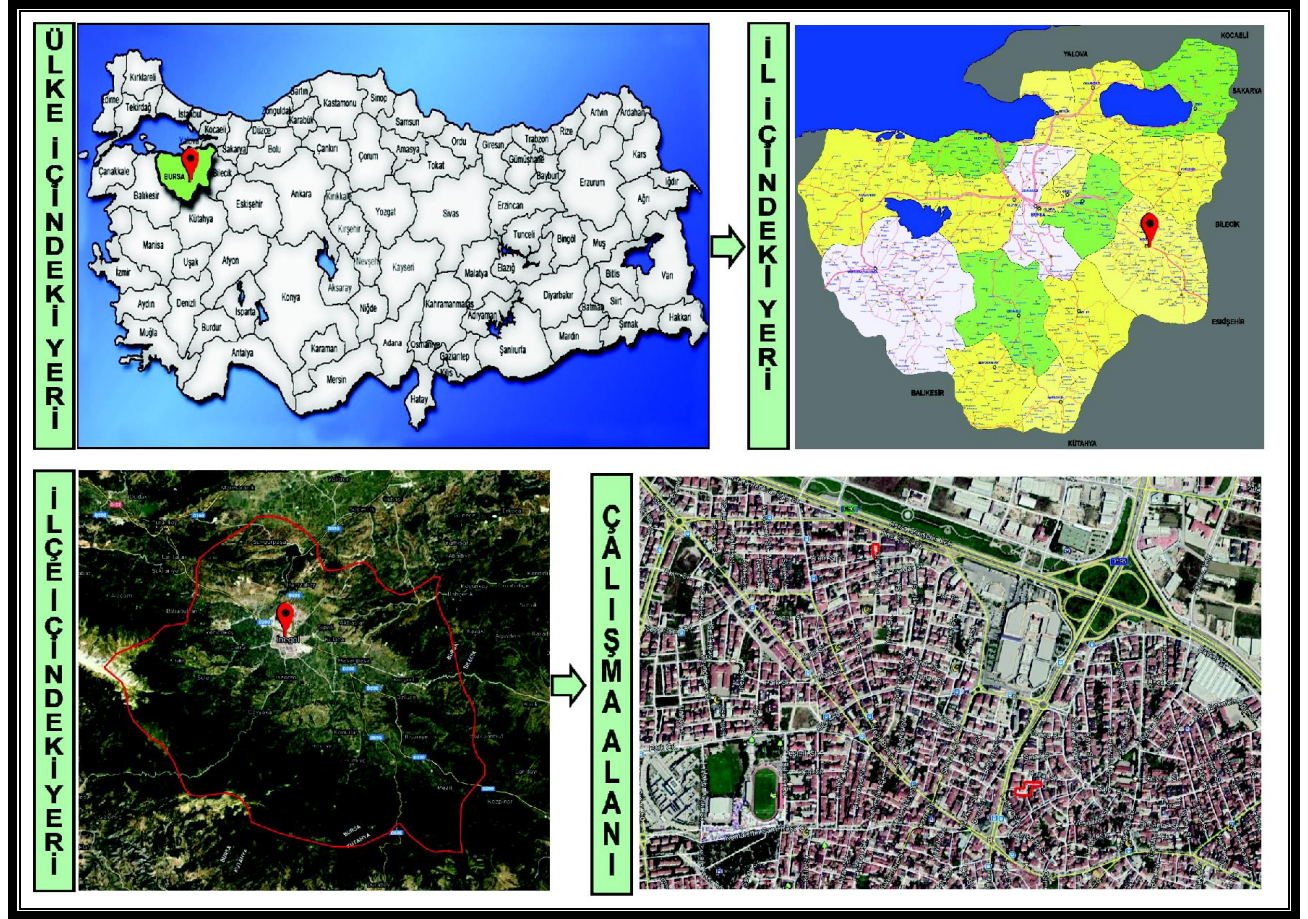
X= 4 438 500 – 4 439 500,

Y=457 500–458 500, koordinatları arasında kalan yaklaşık 1753.327 m²’lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Süleymaniye Mahallesi ve Sinanbey Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu “40° 5'22.90” Kuzey ve “29°29'41.56” Doğu koordinatlarında, Bursa il merkezinin yaklaşık 44 km güney-doğusunda, Uludağ’ın kuzey-doğusunda, İnegöl ilçe merkezinde bulunmakta olan 3 ada 27 ve 37 parseller Mehmet Akyolu Caddesinin yaklaşık olarak 70 metre doğusunda bulunan Leylak Sokak üzerinde yer almaktadır. 711 Ada 449 ve 450 parseller ise Bursa-Eskişehir Yolunun yaklaşık olarak 60 metre güneyinde Yeşil Bağ Sokak üzerinde 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.

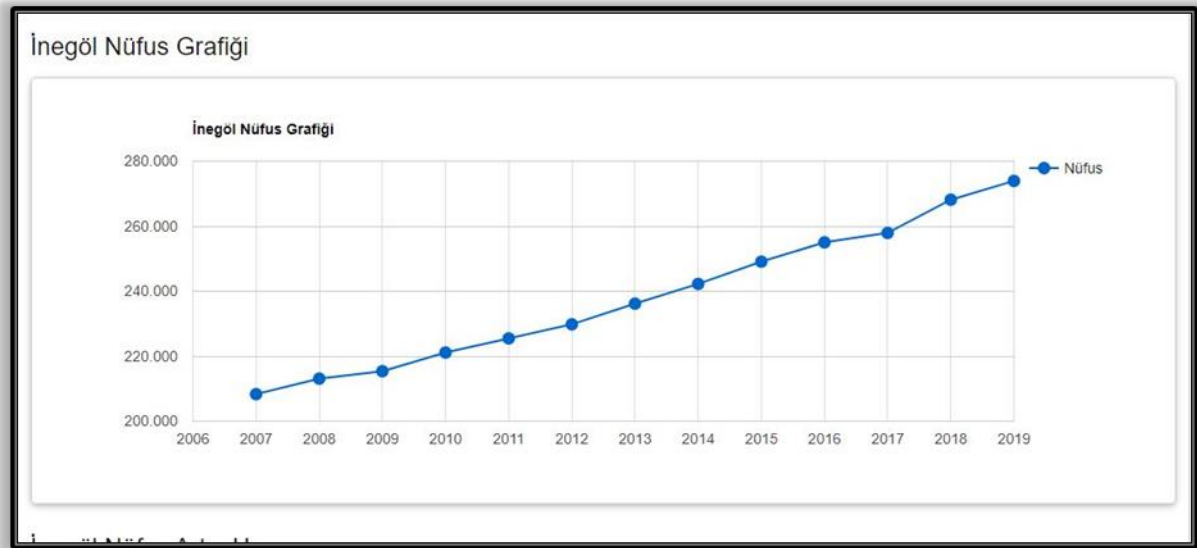
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde 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 ve 2019 yılında 273.933 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Grafik-1) ADNKS sayımı yapıldığı günden günümüze İnegöl nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir.

Grafik-1 Yıllara göre İnegöl Nüfus Grafiği (2007-2019)



Süleymaniye mahallesinin nüfusu 2007-2008 artmış, 2008-2009 yılları arasında azalma göstermiş, 2009-2019 yıllar arası sürekli artış göstermiştir.

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl ilçesi Süleymaniye Mahalle Nüfusu (2017-2019)

Yıllara Göre Süleymaniye Mahalle Nüfusu													
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nüfus	14041	14513	14435	14876	15301	15864	16545	16906	17435	17841	18324	18922	19480

Sinanbey mahallesinin nüfusu ise 2007-2008 artış göstermişse de 2008-2019 yılları arasında sürekli azalmıştır. Bölgenin kent merkezinde kalmasından ötürü çöküntü alanlarındaki konut yapılarının terk edilmesi ve bölgede ticari kullanım talebinin artması yaşayan kayıtlı nüfusun azalmasında etkili olmuştur.

Tablo-2 Yıllara göre İnegöl ilçesi Sinanbey Mahalle Nüfusu (2007-2019)

Yıllara Göre Sinanbey Mahalle Nüfusu													
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nüfus	6748	6854	6793	6651	6542	6476	6499	6412	6339	6172	6034	5775	5672

(Kaynak; <https://www.tuik.gov.tr>)

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’dir.

İlçe Vergi Dairesi’nin 2016 yılı Eylül ayı sonu itibariyle mükellef, tahakkuk-tahsilat bilgileri aşağıda verilmiştir. (Bkz. Tablo-3)

Tablo-3 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 işbirliğiyle 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 da 14.536'dır.

(Kaynak; <http://www.inegol.gov.tr>)

2.2. 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 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 İş'i" ihalesi kapsamında İnegöl ilçesinin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

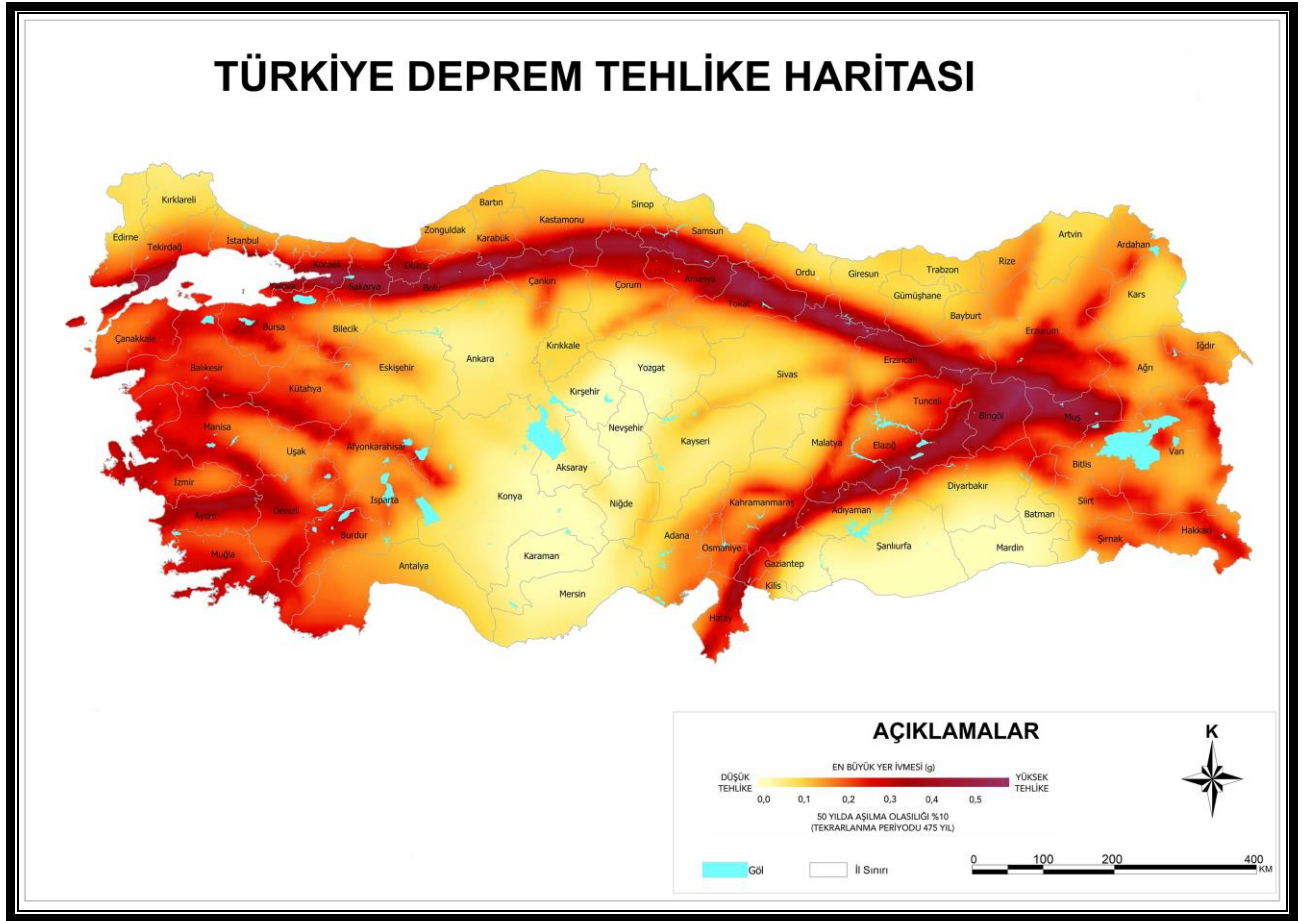
Sosyal alt yapı olarak planlama alanın içerisinde faaliyete geçmiş "Dini Tesis Alanı"nıdır. Alanın yakın çevresinde "Eğitim Alanı", "Sağlık Tesis Alanı" ve "Park" alanları bulunmaktadır.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

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

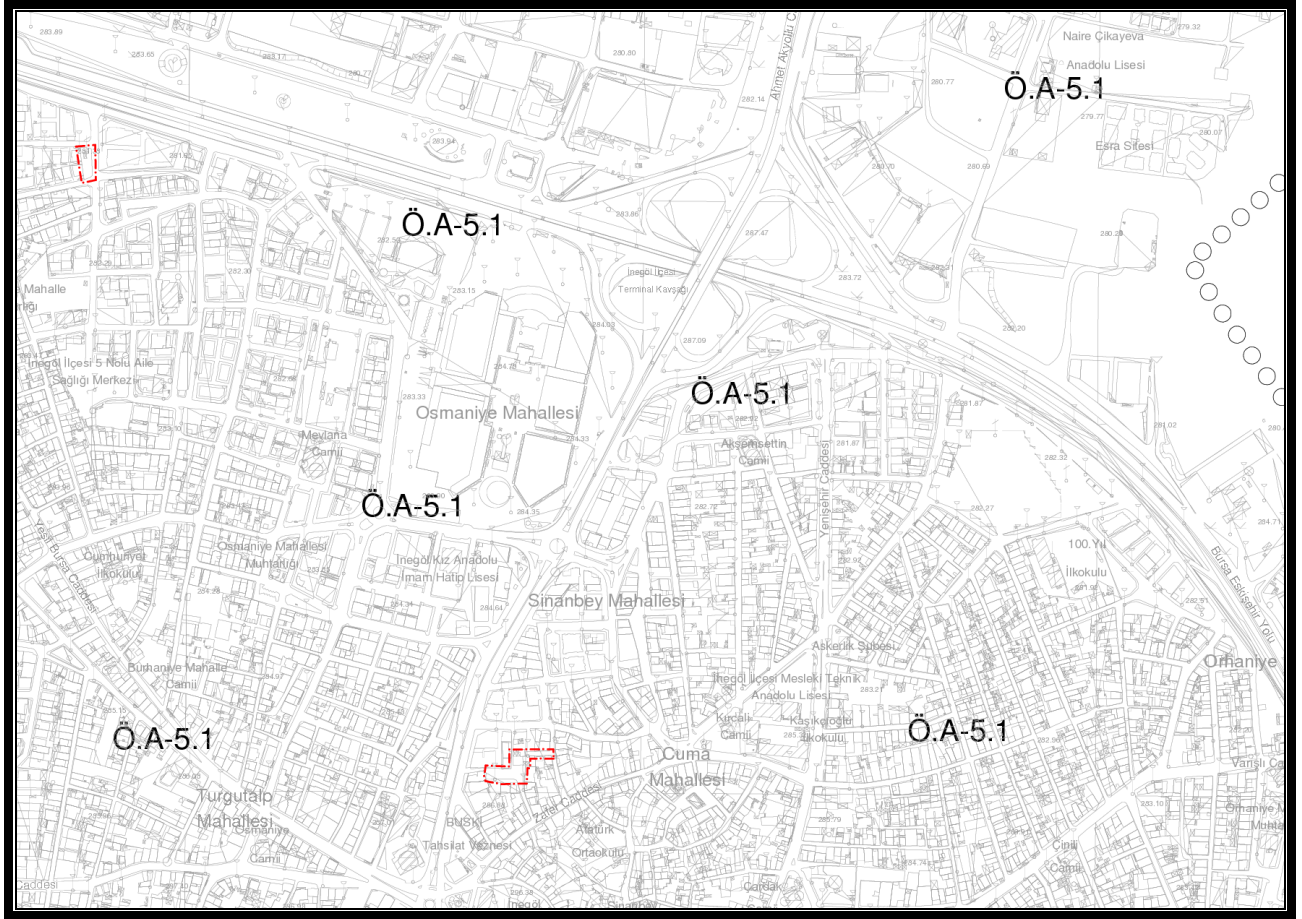
Şekil-2; Türkiye Deprem Haritası



2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlamaya konu taşınmazlar 28.04.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan, Mikro Bölgeleme Etüt Raporu kapsamında Önlemleri Alanlar 5.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) kapsamında kalmaktadır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Yerleşim Uygunluk Harita.



“14.2 Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar inceleme alanının jeolojisini Alüvyon birimlere ait Sarımsı Kahvemsı renkli kum arabantlı siltli kil, Sarımsı Kahvemsı renkli siltli killi kum, Sarımsı Kahvemsı renkli kum arabantlı çakıllı siltli kil 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-yükseli”** plastisiteli, **“ çok yumuşak-yumuşak- erin-sert-çeki sert”** kıvamlı, sıvılık indeksine göre **“sıvı-plastik-batı”** ve **“düşük-orta-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 yer yoğunluk haritasında **“ÖA-5.1”** simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

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

- İnceleme alanının 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Alanın jeolojisini alüvyonlar oluşturmaktadır. Yapılan sondajlarda alüvyon birimlerde yer yer kumlu seviyelerin yer aldığı belirlenmiştir. Kumlu seviyelerde yapılan SPT deneyi sonucunda kumların sıklık derecesi “orta sıkı, sıkı, çok sıkı” olarak belirlenmiştir. Ayrıca kumlu seviyelerin üzerinde kalınlığı yaklaşık 6.00- 15.00 m arasında değişen killi seviyelerin yer aldığı görülmektedir. Bu nedenle inceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen verilere göre inceleme alanında sıvılaşma riski beklenmemektedir. Ancak alüvyon birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gösterdiğinden zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma riskinin ayrıntılı olarak irdelenmesi ve sıvılaşma olabilecek alanlarda alınabilecek zemin iyileştirme yöntemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.
- Killerin şişme özelliklerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak gerek görülmesi halinde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı suyu, yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. İnceleme alanından geçen akar ve kuru dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınacak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Zemin ve Temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtilmeli, temelin oturacağı birinin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri yapılarak alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.”denmektedir.

Aynı raporun 15. Sonuç ve Öneriler başlığında;

“SONUÇLAR VE ÖNERİLER

- Bu çalışma ile Bursa İli, İnegöl İlçesi, İnegöl Belediyesi sınırlarında yer alan 9 adet 1/5000 ölçekli H23-D-16-A, H23-D-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.
- Çalışma alanında alüvyon ve İnegöl formasyonuna ait birimlerde “350 m x 350 m” boyutlarında hücreler oluşturularak gridleme yapılmıştır. Bu bağlamda çalışma alanında yapılan karelemla 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 hakim periyodunu belirlemek amacıyla, 150 adet sismik kırılma, 150 adet Masw, 50 adet DES, 100 adet mikrotermör ölçümü ve 10 adet çoklu elektrot ölçümü alınmıştır.
- 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-N verilerine göre killi birimler "çok yumuşak-yumuşak-orta katı-katı-çok katı-Sert" kumlu seviyeler "ortasıkı-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" sıvılık indisine göre "sıvı-plastik-katı" özellikte, "düşük-orta-yüksek" plastisiteli ve "düşük-orta-yüksek" sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir. SPT-N değerine göre İnegöl Formasyonu rezidüeline ait ince taneli zeminlerin kıvamı "yumuşak-orta katı-matı-çok mat-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) derinliğe kadar bulunan birimlerin Vs1 hızları $Vs1 < 200$ 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 10 m derinlikten sonra olan birimlerin 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 kayma dalga hızı değerleri, ulaşılan araştırma derinliği itibarıyla ($Vs30$); $121 \text{ m/sn} < Vs30 < 482 \text{ m/sn}$ aralığında değerler almaktadır NEHRP-UBC tanımına göre, inceleme alanında yüzeylenen birimler üzerinde alınan; Maswlokasyonlarda, 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerlerine göre ($Vs30$) C-D-E zeminler sınıfına girmektedir.

TS EN 1998-1 (Eurocode 8) tanımına göre, sahanın genelinde yüzeylenen birimler üzerinde alınan; Maswlokasyonların da, 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerlerine göre ($Vs30$) B-C-D zeminler sınıfına girmektedir.

İnceleme alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri 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 (E_d) değerleri incelendiğinde; Bowles (1988)'e göre sahanın genelinde sahanın genelinde alınan sismik ölçümlerinde lokasyonların da yüzeye yakın Resimler gevşek zeminler, derinlere doğru "Orda gevşek-sağlam ve Çok Sağlam" zeminler sınıfına girmektedir.

Proje alanında yer hakim titreşim periyotları; inceleme alanında alınan ölçümlerde " $0.50 < T_0 < 0.71 \text{ sn}$ " aralığında değişmektedir.

Göreceli yer büyütme faktörleri ise alanında yüzeyleyen birimlerde alınan ölçülerde zemin büyütme değerleri “ 2,37< ü3,00” aralığında değişmektedir.

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

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

- İnceleme alanında sürekli akış gösteren ve kuru dereler mevcuttur. Akar ve kuru dereler için planlama öncesi DS1 görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
 - İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, yapıların projelendirilmesinde “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelili” 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. Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
 2. Önemli Alan-5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar”.denmektedir.

2.3.3.Morfolojik Yapı

Planlamaya konu 3 ada 27 ve 37 parseller İnegöl kent merkezinde 3, 4 ve 5 katlı yapılarla çevrili bir bölgede yer almaktadır. 711 ada 249 ve 250 parseller Bursa-Eskişehir karayolunun güneyinde yer almaktadır. Boş parsellerin çevresi 3 katlı yapılar ile çevrilidir.

2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğimi %0-%2 arası değişmektedir.

2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlamaya konu 3 ada 27 ve 37 parseller kent merkezinde yer almaktadır. Çevresi yapılaşma ve yollarla çevrili taşınmazların yönelimi ağırlıklı olarak batısındaki Mehmet Akyolu caddesindeki ticari alanlardan ötürü batı yönüne doğrudur.

711 ada 249 ve 250 parseller ise cephe aldığı Yeşilbağ sokaktan ötürü kuzey-güney aksındadır.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 3 ada 27 ve 37 parsellerin çevresi 3, 4 ve 5 katlı yapılarla çevrilidir. Söz konusu yapıların tamamının zemin katı ticari olarak kullanılmaktadır.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanındaki taşınmazların mülkiyeti İnegöl Belediyesi'ne ve şahıslara aittir.

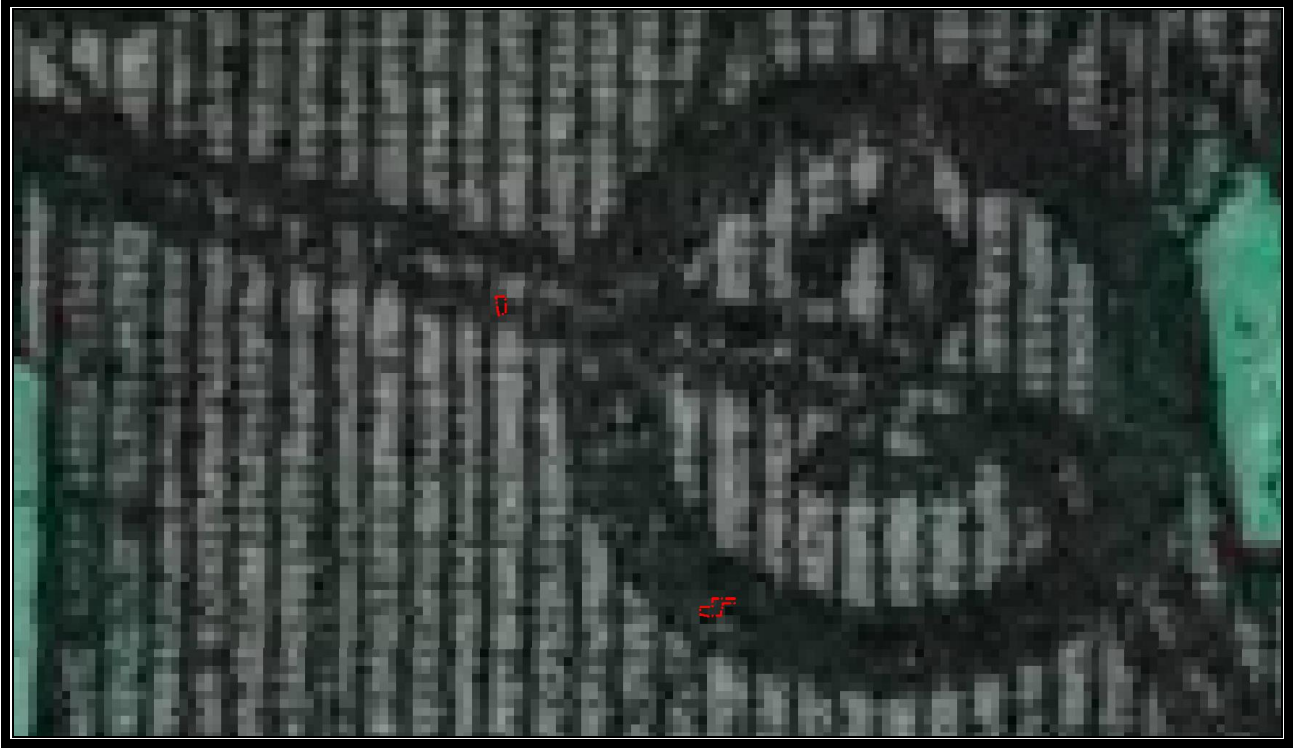
2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

119.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında "İnegöl Planlama Bölgesi"nde kalan alan, "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

Aynı Planda Kentsel Yerleşme Alanı 3.10. başlığında "İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

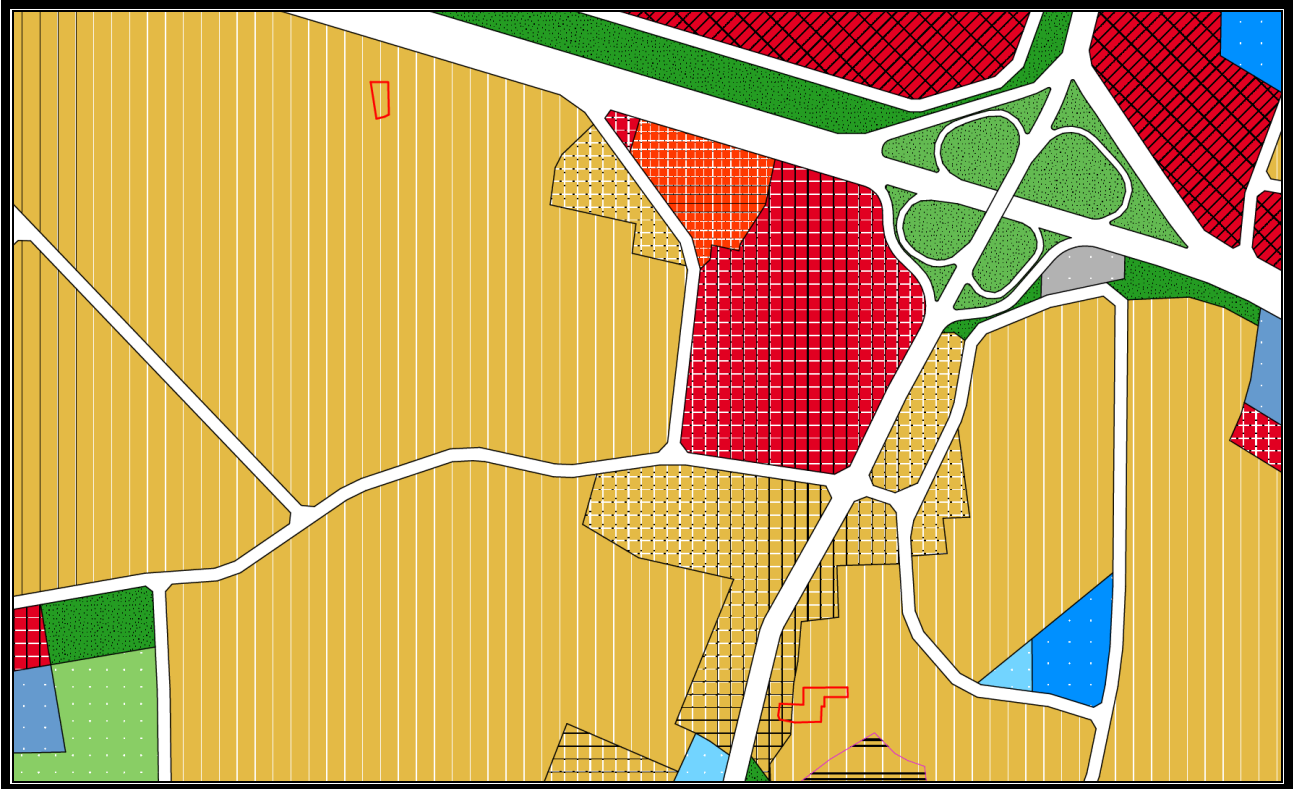
Şekil-4 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



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 “Konut Alanı” ve “Ticaret-Konut Alanı” (TİCK) olarak planlıdır (Bkz. Şekil 5)

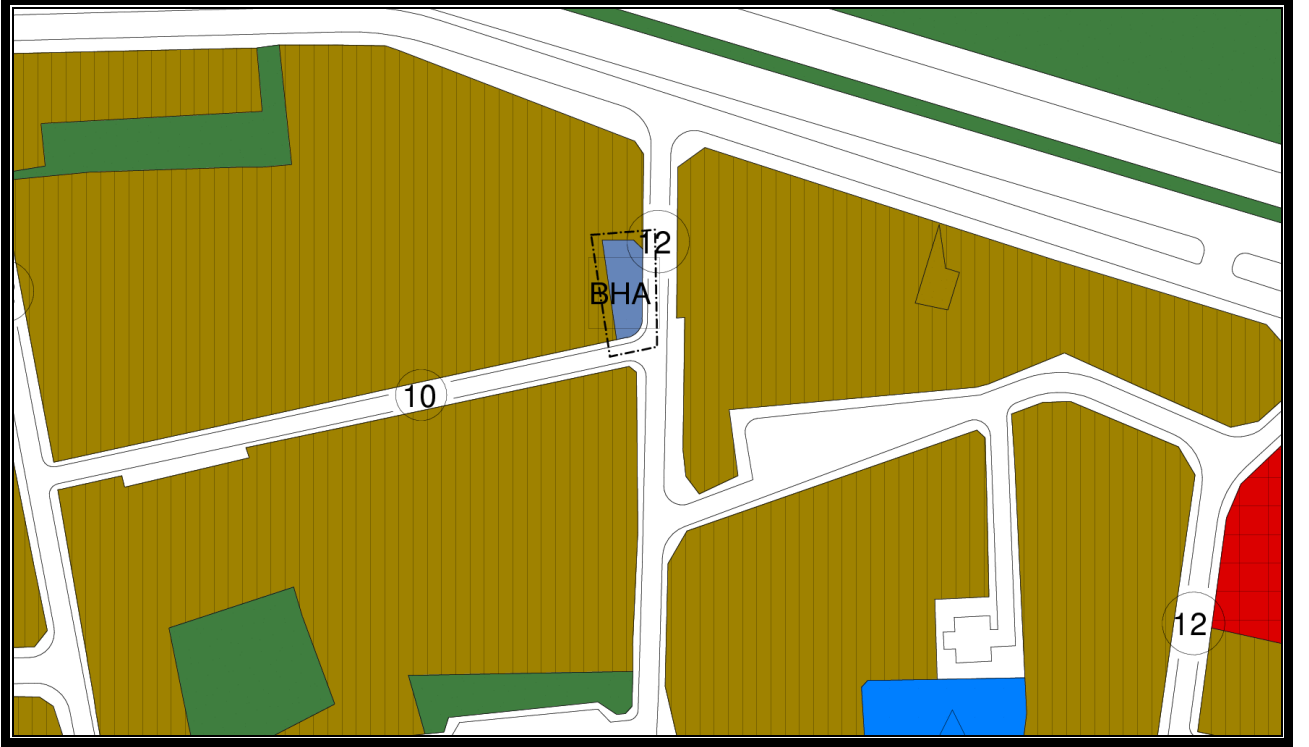
Şekil-5 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



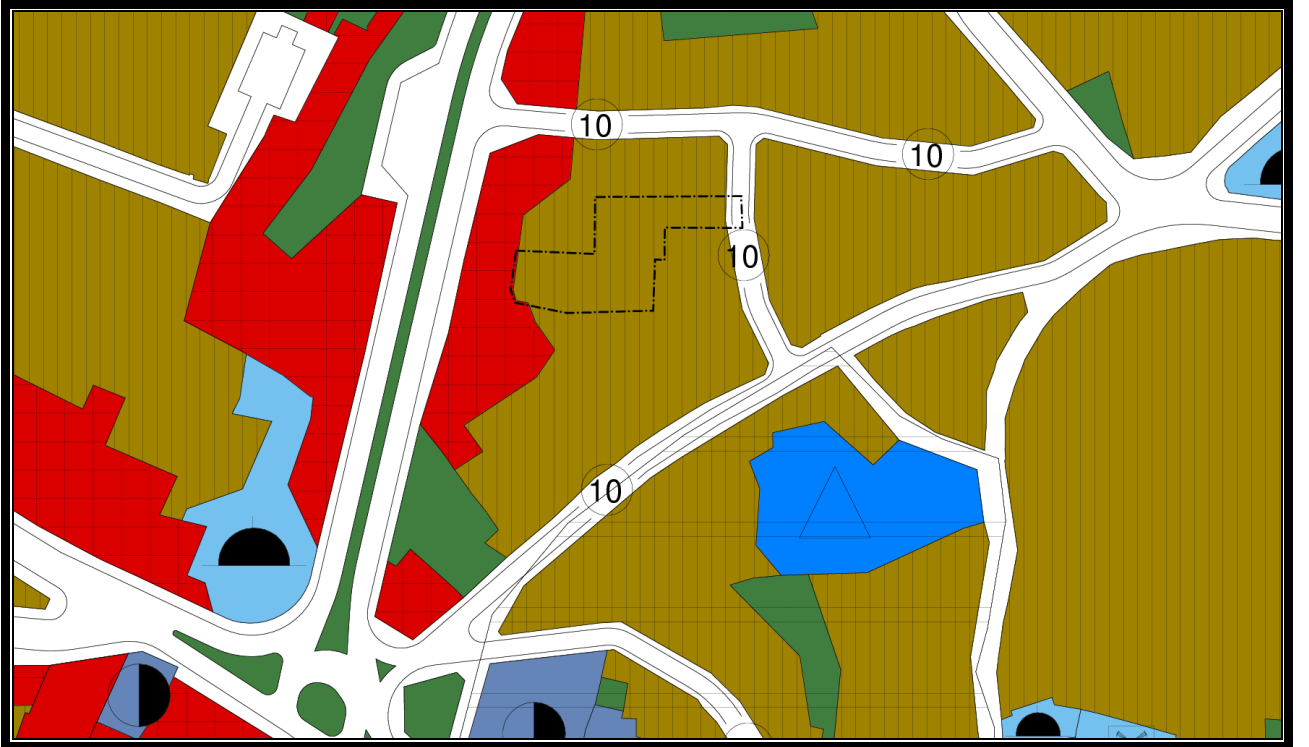
2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında 3 ada 27 ve 37 parseller yüksek yoğunlukta (300 kişi/ha) “Meskûn Konut Alanı”, 711 ada 249 ve 250 parseller “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 6 ve 7)

Şekil-6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı(Süleymaniye Mahallesi).



Şekil-7 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Sinanbey Mahallesi).



2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.07.2005 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3 ada 27 ve 37 parseller Bitişik Nizam yapılaşma düzeninde 3 katlı "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlıdır. 711 ada 249 ve 250 parseller ise "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlıdır. Belediye Hizmet Alanı planlı taşınmazlar ile ilgili olarak meri plan üzerinde Emsal, En fazla Yapı yüksekliği ve yapı yaklaşma ile ilgili şartlar belirtilmemiş olup, İnegöl Belediyesi Revizyon İmar Planı plan hükümlerinde "H-KAMU KULLANIM VE KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI" başlığı altında;

"1.Bu alanlarda resmi kurumlar, sağlık, eğitim, sosyo-kültürel tesisler, dini ve spor tesisleri ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu tesisleri, sosyal tesisler ile teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

2. SKT sosyal tesis alanları (YURT) olarak gösterilen alanlarda komşu konut adasındaki yapı nizamı ve yapılanma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

3.İmar planında emsal belirtilmeyen adalarda en fazla emsal:0.80 olabilir." denmektedir. (Bkz. Şekil 8 ve 9)

Şekil-8 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Süleymaniye Mahallesi).



This map shows a residential area with various lots and buildings. The map includes lot numbers, street names, and building footprints. The lots are labeled with 'B-3' and some are shaded in red, orange, or blue. The map also shows a network of streets and a building footprint in the bottom right corner.

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

15

Tablo-4. Ek-1 “Yerleşim merkezleri son nüfus sayımındaki nüfuslarına göre üç gruba ayrılmış ve bu alanlarda otopark aranması gereken kullanımların alt türleri ve miktarları aşağıda gösterilmiştir:

Kullanım Çeşitleri	Nüfusu 10.000-50.000 arasında olan yerleşmeler	Nüfusu 50.001-200.000 arasında olan yerleşmeler	Nüfusu 200.000'den fazla olan yerleşmeler
1- Meskenler	3 daire için	3 daire için	3 daire için
2- Ticari Amaçlı Binalar ve Büro Binaları			
Dükkan, Mağaza, Banka	50 m2	40 m2	30 m2
Büro Binaları	50 m2	40 m2	30 m2
Sauna ve Hamam	50 m2	40 m2	30 m2
3- Konaklama Tesisleri			
Oteller	5 oda için	5 oda için	5 oda için
Moteller	Oda Sayısının %80'i kadar	Oda Sayısının %80'i kadar	Oda Sayısının %80'i kadar
Hosteller	5 oda için	5 oda için	5 oda için
Tatil Köyleri	4 oda için	4 oda için	4 oda için
Apart Oteller	2 ünite için	2 ünite için	2 ünite için
Pansiyonlar	4 oda için	4 oda için	4 oda için
Termal Tesisler	4 oda için	4 oda için	4 oda için
Kampingler	1 ünite için	1 ünite için	1 ünite için
Kırsal Turizm Tesisleri	4 ünite için	4 ünite için	4 ünite için
4- Yeme, İçme Eğlence Tesisleri			
Gece Kulübü	50 m2	40 m2	30 m2

Gazino	50 m2	40 m2	30 m2
Diskotek	50 m2	40 m2	30 m2
Düğün Salonu	50 m2	40 m2	30 m2
Birahane	50 m2	40 m2	30 m2
Bilardo Salonu, İnternet Cafe, Kahvehaneler	50 m2	40 m2	30 m2
Diğerlerinden Her Biri İçin	50 m2	40 m2	30 m2
Lokanta, Pastane, Fırın,	50 m2	40 m2	30 m2
5- Sosyal, Kültürel ve Spor Tesisleri			
Konferans Salonu	30 oturma yeri	20 oturma yeri	10 oturma yeri
Tiyatro- Sinema	30 oturma yeri	20 oturma yeri	10 oturma yeri
Kütüphane	30 oturma yeri	30 oturma yeri	30 oturma yeri
Kapalı Yüzme Havuzu	30 oturma yeri	30 oturma yeri	20 oturma yeri
Açık ve Kapalı Spor Salonu	30 oturma yeri	20 oturma yeri	10 oturma yeri
6- Fuar, Kongre ve Sergi Merkezleri	Kapasitenin %5'i oranında	Kapasitenin %5'i oranında	Kapasitenin %5'i oranında
7- Eğitim Tesisleri			
Üniversite ve Yüksek Okullar	400 m2	300 m2	200 m2
İlk ve Orta Öğrenim Kurumları	400 m2	400 m2	300 m2
Özel Okul, Dersane, Kuran Kursu	400 m2	400 m2	300 m2

Öğrenci Yurtları ve Kreşler	400 m2	400 m2	400 m2
8- Sağlık Yapıları			
Hastaneler	125 m2	100 m2	75 m2
Sağlık Ocağı, Dispanser ve Diğerleri	125 m2	125 m2	125 m2
9- İbadet Yerleri	300 m2	200 m2	100 m2
10- Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Kamu Yararlı Diğer Kuruluşlar	100 m2	100 m2	75 m2
11- Sanayi ve Depolama Tesisleri ve Toptan Ticaret	200 m2	200 m2	200 m2
12- Küçük Sanayi Tesisleri	125 m2	125 m2	125 m2
13- Oto Sanayi Sitesi	40 m2	40 m2	40 m2
14- Toptancı Hali	125 m2	100 m2	75 m2
15- Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları	Beher pompaj başına 150 m2 ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m2	Beher pompaj başına 150 m2 ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m2	Beher pompaj başına 150 m2 ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m2
16- Açık Tesisler			
Lunapark ve Benzeri Eğlence Yerleri	60 m2 Alan	60 m2 Alan	40 m2 Alan
Rekreasyon Alanı	300 m2 Alan	300 m2 Alan	300 m2 Alan
Çay Bahçesi	75 m2 Alan	60 m2 Alan	45 m2 Alan
Açık Spor	50 m2 Alan	50 m2 Alan	50 m2 Alan

Alanları			
Açık Yüzme Havuzu	30 m2 Alan	30 m2 Alan	30 m2 Alan
Semt Pazarı	100 m2 Pazar alanı	75 m2 Pazar alanı	75m2 Pazar alanı

Ancak Yürürlükte olan 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Otopark Yönetmeliği'nin "Otopark Aranması Gereken Kullanımlar ve Miktarları" Madde 8/1 bendinde "Otopark aranması gereken kullanımlar ve miktarları Ek-1'de yer almaktadır." denmektedir. Bu tabloya göre meskenlerde her daire için 1 otopark zorunluluğu getirilmiştir. Diğer kullanımlar için (Bkz. Tablo 5. Ek-1)

Tablo-5. Ek-1 "Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları;

Kullanım Çeşitleri	Otopark zorunluluğu
1- Meskenler	Her daire için
2- Ticari Amaçlı Binalar	
Dükkân, Mağaza, Banka	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 30 m ² için
Market, Süpermarket,	20 m ² için
Alışveriş Merkezi	35 m ² için
Büro Binaları	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 40 m ² için
Sauna ve Hamam	35 m ² için
3- Konaklama Tesisleri (İlgili mevzuatında aksi belirtilmediği durumda)	
Oteller (4 ve 5 yıldızlı için)	3 oda için (Emsale dahil alanı 10.000 m ² 'den fazla olanlarda ayrıca 1 adet yükleme boşaltma alanı ayrılır)
Oteller (Diğerleri)	5 oda için
Moteller	Oda sayısının %80'i kadar
Hosteller	5 oda için
Tatil Köyleri	4 oda için

Apart Oteller	2 ünite için
Pansiyonlar	4 oda için
Termal Tesisler	4 oda için
Kampingerler	1 ünite için
Kırsal Turizm Tesisleri	4 ünite için
4- Yeme, İçme, Eğlence Tesisleri	
Gece Kulübü	20 m ² için
Gazino	20 m ² için
Diskotek	20 m ² için
Düğün Salonu	20 m ² için
Birahane	20 m ² için
Bilardo Salonu, İnternet Cafe, Kahvehaneler	30 m ² için
Diğerlerinden Her Biri İçin	30 m ² için
Lokanta, Pastane, Fırın,	30 m ² için
5- Sosyal, Kültürel ve Spor Tesisleri	
Konferans Salonu	10 oturma yeri için
Tiyatro- Sinema	10 oturma yeri için
Kütüphane	30 oturma yeri için
Kapalı Yüzme Havuzu	100 m ² ya da 20 oturma yeri için
Açık ve Kapalı Spor Salonu	20 oturma yeri için (Tribünlü tesislerde ayrıca 500 oturma yeri için 1 otobüs park yeri ayrılır)
6- Fuar, Kongre ve Sergi Merkezleri	Kapasitenin % 10'u oranında (Ayrıca en az 1 adet yükleme boşaltma alanı)
7- Eğitim ve Sosyal Tesisler	

Üniversite ve Yüksek Okullar	200 m ² için
İlk ve Orta Öğrenim Kurumları	300 m ² için
Özel Okul, Kuran Kursu	300 m ² için
Öğrenci Yurtları ve Kreşler	400 m ² için
Her Türde Yaygın Eğitim İle Öğretim Kurumu	300 m ² için
Huzur Evleri Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezleri	300 m ² için
Diğer yataklı kuruluşlar	250 m ² için
8- Sağlık Yapıları	
Hastaneler	75 m ² için (veya her hasta yatağı için 2 adet hesabı büyük çıkarsa, büyük sonuç dikkate alınır.)
Birinci basamak sağlık kuruluşları	125 m ² için
9- İbadet Yerleri	100 m ² için
10- Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Kamuya Yararlı Diğer Kuruluşlar	75 m ² için
11- Sanayi ve Depolama Tesisleri ve Toptan Ticaret	200 m ² için
12- Küçük Sanayi Tesisleri	125 m ² için
13- Oto Sanayi Sitesi	40 m ² için
14- Toptancı Hali	75 m ² için
15- Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları	Beher pompaj başına 150 m ² ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m ²
16- Açık Tesisler	
Lunapark ve Benzeri Eğlence Yerleri	50 m ² Alan
Rekreasyon Alanı	300 m ² Alan
Çay Bahçesi	50 m ² Alan

Açık Spor Alanları	75 m ² Alan
Açık Yüzme Havuzu	30 m ² Alan
Semt Pazarı	75 m ² Pazar alanı

30.12.1993 tarih ve 21804 sayılı mülga Otopark Yönetmeliği ile yürürlükte olan 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Otopark Yönetmeliği incelendiğinde meskenlerde daire başına düşen Otopark alan miktarının 3 kat arttığı görülmektedir. Dolayısıyla meskun sahada mevcut imar durumuna göre kentsel yenileme gerçekleşmesi durumunda dahi mevcudun üç katı kadar otopark alanına ihtiyaç vardır.

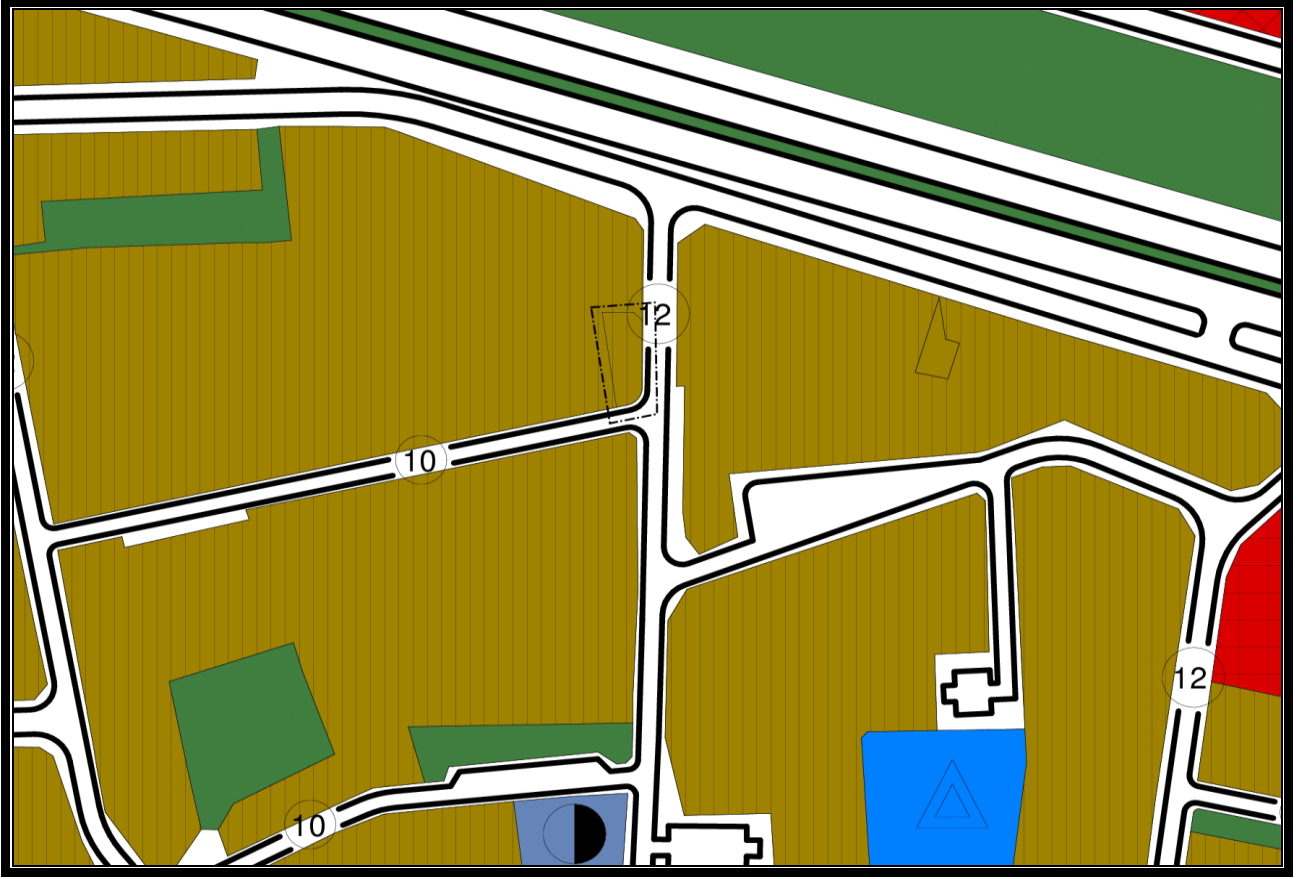
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yapı Yapılan değişiklik ile 3 ada 27 ve 37 parselleri içerisine alan 1364.39 m²'lik alan kent merkezinin ihtiyaçları doğrultusunda “Genel Otopark Alanı” olarak planlanmıştır. 711 ada 449 ve 450 parsellerde kayıtlı 388.93 m²'lik alan çevre yapılaşma ile bütünlük sağlayacak şekilde “Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı (300 Kişi/Ha)” olarak planlanmıştır.

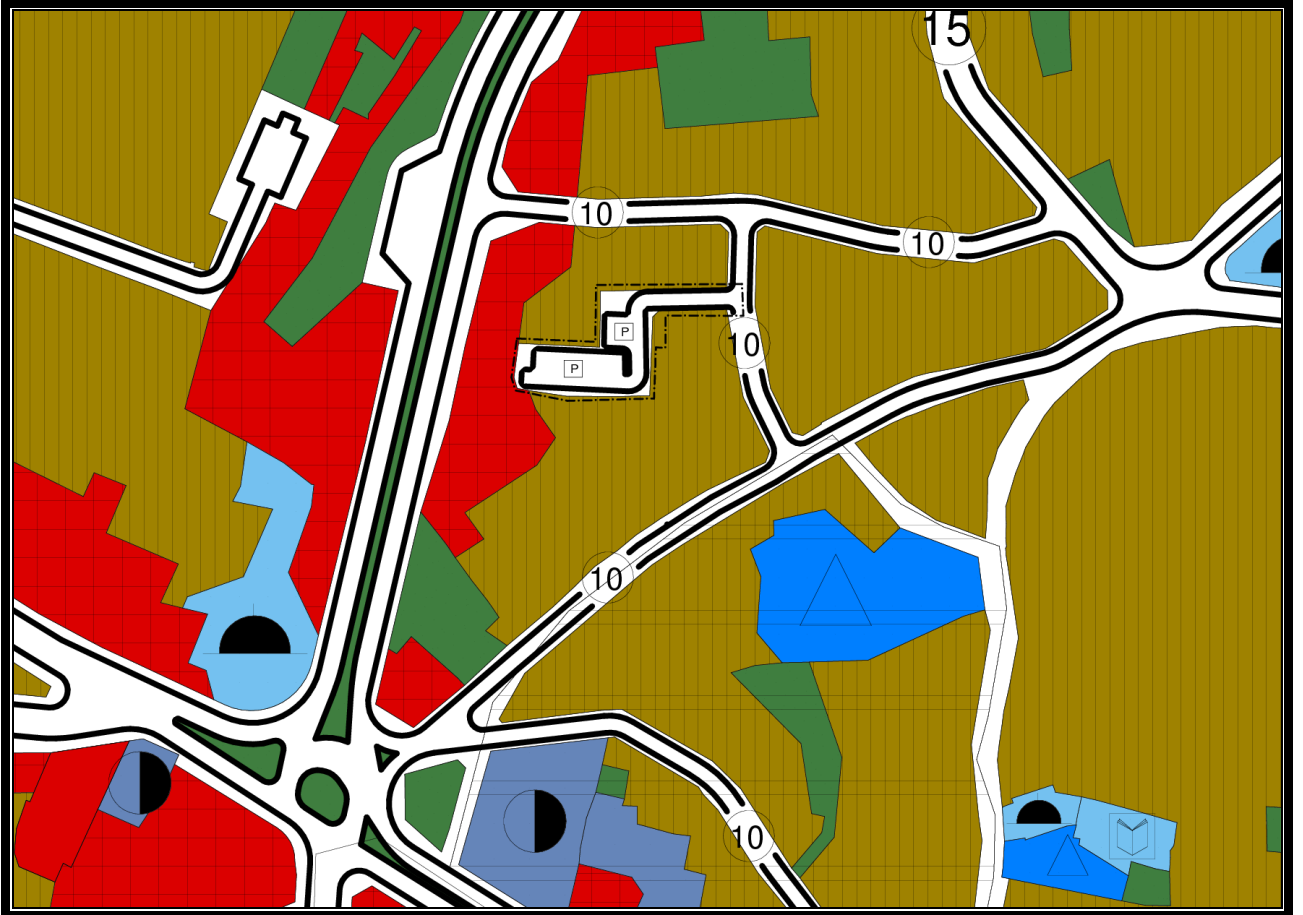
Konut alanındaki 975.46 m² eksilmeden ötürü yerleşik nüfusta azalma olacağından ve kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilave 1364.39 m²'lik “Genel Otopark Alanı” oluşturulduğundan ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir. Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarında artış sağlayan ve toplam nüfusu azaltıcı etkisi olan plan değişikliğinden dolayı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi uyarınca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi yapılmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Plan gösterimi “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri”ne uygun olarak düzenlenmiştir. (Bkz. Şekil 10 ve 11)

Şekil-10 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Süleymaniye Mahallesi).



Şekil-11 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Sinanbey Mahallesi).



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-6 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

	MERİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)
Belediye Hizmet Alanı	388.932	-----
Konut Alanı	1364.395	388.932
Yol ve Otopark Alanı	-----	1364.395
TOPLAM	1753.327	1753.327

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Konunun uzmanı kadrolara sahip ve kanunen yetkili Kamu kurumu tarafından talep edilen bir plan değişikliği olduğu için ilave kurum görüşü alınmasına gerek görülmemiştir.